

De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 4e kwartaal 2014

prof. dr. Marc K. Francke
dr. Kai Ming Lee

5 maart 2015

ORTEC FINANCE

De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 4e kwartaal 2014

prof. dr. Marc K. Francke[‡,*] en dr. Kai Ming Lee[*]

5 maart 2015

Ortec Finance Research Center
Postbus 4074, 3006 AB Rotterdam, Nederland
www.ortec-finance.com

[*]Ortec Finance Research Center
[‡]Universiteit van Amsterdam

Samenvatting

Onderzoekstitel
De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 4e kwartaal 2014.

Opdrachtgever
Staat der Nederlanden, vertegenwoordigd door de Minister van Economische Zaken.

Datum
5 maart 2015

Opdrachtnemer
Ortec Finance, gevestigd te Rotterdam.

Doel van het onderzoek
Dit rapport is een actualisatie van het onderzoeksrapport "*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*" van 12 augustus 2013 en vijf actualisaties van 23 oktober 2013, 15 januari, 24 april, 10 september en 12 november 2014.

In het eerste onderzoek is de prijsontwikkeling van koopwoningen in het risicogebied vergeleken met referentiegebieden, gebruikmakend van verkoopgegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. De tot op heden zwaarste aardbeving vond plaats in augustus 2012 te Huizinge. Dit betekent dat er in het eerste onderzoek slechts twee kwartalen aan verkoopcijfers na deze beving beschikbaar waren om verschillen in de prijsontwikkelingen tussen risico- en referentiegebieden te analyseren.

De eerste actualisatie van het onderzoek bevatte één extra kwartaal aan verkoopcijfers, namelijk het tweede kwartaal van 2013 en tevens aanvullend onderzoek. Het aanvullend onderzoek betrof een opsplitsing van het risicogebied op basis van demografische groei, het analyseren van aanvullende marktindicatoren en het bepalen van het effect van de afstand tot de aardbeving te Huizinge op verkoopprijzen van woningen die verkocht zijn na 16 augustus 2012.

De tweede actualisatie van het onderzoek bevatte één extra kwartaal aan verkoopcijfers, namelijk het derde kwartaal van 2013 en aanvullend onderzoek. Hierbij werden standaardafwijkingen gerapporteerd, waarmee de statistische significantie van de verschillen in prijsveranderingen tussen gebieden kan worden berekend.

De derde, vierde en vijfde actualisaties bevatten telkens aanvullende verkoopcijfers, tot en met het derde kwartaal van 2014 in de vijfde actualisatie. De huidige actualisatie bevat een extra kwartaal aan verkoopcijfers, namelijk het vierde kwartaal van 2014.

Onderzoeksmethode
Dit onderzoek vergelijkt ontwikkelingen van woningprijzen en andere marktindicatoren tussen verschillende gebieden, namelijk het risico- en referentiegebied. Hiertoe is het allereerst noodzakelijk om deze gebieden te definiëren. De begrenzing van het risicogebied wordt bepaald door de begrenzing van het Groningengasveld en het gebied waar zich aardbevingen en schades voordoen ten gevolge hiervan. Het referentiegebied bestaat uit niet aardbevingsgevoelige gemeenten die, gelet op sociaal-economische en demografische factoren en geografische nabijheid, te vergelijken zijn met gemeenten in het risicogebied. Het risicogebied en het referentiegebied zijn gesplitst in een groei- en krimpgebied (verfijnde indeling).

Het is van belang op te merken dat het in dit rapport gaat om risicogemeenten en risicogebieden naar de huidige inzichten in de onderzoeken, zoals die in de inleiding van het nulmeting rapport staan vermeld.

Als aanvulling op een vergelijking van prijsontwikkelingen tussen het risico- en referentiegebied worden ook alternatieve marktindicatoren geanalyseerd, namelijk aantallen verkopen (NVM en Kadaster), aantallen te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen, aantal dagen te koop van *verkochte* en *te koop staande* woningen, procentueel verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs en aantallen verkopen en terugtrekkingen als percentage van te koop staande woningen.

Gebruikte data
In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de twee belangrijkste landelijk dekkende verkoopbestanden, namelijk het verkopenbestand van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM) en het verkopenbestand van het Kadaster. Voor dit onderzoek zijn de verkopen in Groningen, Friesland en Drenthe beschikbaar gesteld.

Beide bestanden bevatten ten tijde van het onderzoek verkopen tot en met het vierde kwartaal van 2014. Merk op dat in de analyses eventuele aankopen van woningen door de Nederlandse Aardolie Maatschappij buiten beschouwing worden gelaten.

Technieken

Voor de bepaling van de prijsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van statistische modellen, namelijk het kenmerkenmodel en het herhaalde verkopenmodel. Beide modellen worden veel gebruikt om constante kwaliteit prijsindices vast te stellen, dat wil zeggen prijsindices waarin gecorrigeerd wordt voor de verschillen in de kenmerken van de verkochte woningen, zoals locatie, oppervlakte, woningtype en bouwjaar. Het kenmerkenmodel verklaart verkoopprijzen expliciet met behulp van de bijbehorende (woning)kenmerken en baseert de prijsontwikkeling op door het model gestandaardiseerde verkoopprijzen. Het herhaalde verkopenmodel baseert de prijsontwikkeling op paren prijzen van opeenvolgende verkopen van dezelfde woning, zodat woningkenmerken niet nodig zijn.

De onderzoekers geven voor dit onderzoek de voorkeur aan het kenmerkenmodel, omdat dit model, in tegenstelling tot het herhaalde verkopenmodel, gebaseerd is op alle verkopen (waarvoor kenmerken aanwezig zijn) en daardoor meer representatief is voor alle verkochte woningen. Het kenmerkenmodel wordt toegepast op het NVM-bestand, het herhaalde verkopenmodel op het Kadaster-bestand.

De kwartaal op kwartaal ontwikkelingen van de alternatieve marktindicatoren laten sterke schommelingen zien. Daarom wordt voor al deze indicatoren de trendmatige ontwikkeling berekend en getoond, dat wil zeggen ontwikkelingen geschoond voor seizoenseffecten en ruis.

Resultaten

Uit het kenmerkenmodel blijkt dat de prijzen in het vierde kwartaal van 2014 niet veel zijn veranderd ten opzichte van het derde kwartaal. In het risico gebied en referentiegebied zijn de prijzen gedaald met 0,1% en 0,3% en in referentiegebied 2 gestegen met 0,3%.

Vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) bedragen de cumulatieve veranderingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 voor het risicogebied -3,7% (0,4%) en voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 respectievelijk -2,8% (1,6%), -4,1% (0,2%) en -3,6% (1,0%). Er zijn geen eenduidige verschillen aan te merken tussen het risicogebied en de referentiegebieden. De berekende verschillen in prijsontwikkeling zijn klein en statistisch niet significant bij een gehanteerd significantieniveau van 5%.

In het herhaalde verkopenmodel zijn in referentiegebied 1 en 2 prijstoenames geconstateerd van 0,6 tot 0,9%, terwijl in het risicogebied er nog een prijsdaling van 1,0% is gemeten. Zowel vanaf het derde kwartaal van 2012 als vanaf het eerste kwartaal van 2013 zijn de cumulatieve prijsdalingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 het grootste in het risicogebied. De verschillen in prijsontwikkeling tussen het risicogebied en referentiegebied 1, 2 en het gezamenlijke gebied 1&2 variëren tussen de 3,5% en 6,4% en zijn statistisch significant.

Uit de analyse van groei- en krimp-deelgebieden in het kenmerken model blijkt dat vanaf zowel het derde kwartaal van 2012 als het eerste kwartaal van 2013 de prijzen in het referentie krimpgebied 1B het meeste zijn gedaald. Vergeleken met het risicogebied is deze daling net niet statistisch significant. Een directe vergelijking tussen risico deelgebieden en corresponderende referentie deelgebieden geeft in het herhaalde verkopenmodel gemeten over de periode van het eerste kwartaal van 2013 tot en met het vierde kwartaal van 2014 een significant grotere prijsdaling van risicogebied A ten opzichte van referentiegebied 1A.

Uit de analyse van diverse alternatieve marktindicatoren blijkt dat de woningmarkt in het risicogebied zich in het vierde kwartaal van 2014 minder gunstig ontwikkeld heeft dan in de referentiegebieden. Met uitzondering van de terugtreksnelheid geven alle alternatieve indicatoren (aantallen verkopen, zowel op basis van de Kadaster als de NVM-gegevens, aantal dagen te koop van verkochte en te koop staande woningen, het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs en de verkoopsnelheid) aan dat de ontwikkeling van de woningmarkt in het risicogebied substantieel minder gunstig is dan in de referentiegebieden.

Conclusie

De conclusie van dit rapport is dat volgens het herhaalde verkopen model de prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het vierde kwartaal van 2014 4% tot 6% achterblijft bij de referentiegebieden. In het kenmerkenmodel is alleen tussen het risico en referentie krimpgebied een verschil geconstateerd. Bij de alternatieve marktindicatoren zijn er sterke aanwijzingen dat de woningmarkt in het risicogebied zich vanaf beide referentie kwartalen substantieel minder gunstig ontwikkeld heeft. Dit geldt ook voor de ontwikkeling in het laatste kwartaal.

Inhoudsopgave

1 Inleiding

Dit rapport is een actualisatie van het onderzoeksrapport "*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*" van 12 augustus 2013 en de actualisaties daarvan op 23 oktober 2013, 15 januari 2014, 24 april 2014, 10 september 2014 en 12 november 2014. In het eerste onderzoek is de prijsontwikkeling in het risicogebied vergeleken met referentiegebieden, gebruikmakend van verkoopgegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. De tot op heden zwaarste aardbeving in Noord-Nederland vond plaats in augustus 2012 te Huizinge. Dit betekent dat er in het eerste onderzoek slechts twee kwartalen aan verkoopcijfers na deze beving beschikbaar waren om verschillen in de prijsontwikkelingen tussen risico- en referentiegebieden te analyseren. De Minister van Economische Zaken heeft daarom besloten om over 2013 en 2014 het onderzoek periodiek, per kwartaal, te laten actualiseren. De actualisaties bevatten verkoopgegevens tot en met het tweede (23 oktober 2013), derde (15 januari 2014), vierde kwartaal van 2013 (24 april 2014), het eerste en tweede kwartaal van 2014 (10 september 2014) en het derde kwartaal van 2014 (12 november 2014). Het huidige rapport is gebaseerd op verkoopgegevens tot en met het vierde kwartaal van 2014.

In de kwartaalrapporten zullen de prijsontwikkelingen die volgen uit het kenmerken- en het herhaalde verkopenmodel en de ontwikkelingen van alternatieve marktindicatoren geactualiseerd worden. Daarnaast zal in elk rapport ook een vergelijking met het voorgaande rapport worden opgenomen, waarbij de focus ligt op de periode vanaf 2011.

Dit rapport is dus een vervolg op de nulmeting en op de vorige actualisaties[1]. In de huidige actualisatie is een extra kwartaal, het vierde kwartaal van 2014, aan verkoopinformatie toegevoegd.

Merk op dat in de analyses eventuele aankopen van woningen door de Nederlandse Aardolie Maatschappij buiten beschouwing worden gelaten.

Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de prijsontwikkelingen voor de verschillende gebiedsindelingen vergeleken. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de alternatieve marktindicatoren. Tenslotte geeft hoofdstuk 4 de algehele conclusies van dit rapport.

[1] Het eerste onderzoeksrapport wordt in het vervolg van dit rapport het nulmeting rapport genoemd. De eerdere actualisaties worden in het vervolg van dit rapport de 2013K2, 2013K3, 2013K4, 2014K2 en 2014K3 actualisaties genoemd.

2 Prijsontwikkelingen

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van het onderzoek naar de prijsontwikkelingen in de risico- en referentiegebieden. Zoals in het nulmeting rapport en in de eerdere actualisaties (tot en met 2014K3) zijn de structurele prijsontwikkelingen bepaald met het kenmerkenmodel op basis van NVM gegevens en met het herhaalde verkopenmodel op basis van Kadaster gegevens. De prijsontwikkelingen zijn na toevoeging van nieuwe verkoopgegevens uit het vierde kwartaal van 2014 op dezelfde wijze en met dezelfde gebiedsindeling als in de vorige rapporten berekend. De resultaten hiervan zijn direct vergelijkbaar met die van het nulmeting rapport en van de voorgaande actualisaties.[2]

In het nulmeting rapport zijn de prijsontwikkelingen over zowel lange perioden (vanaf 1993), als in de meest recente perioden geanalyseerd. De aandacht in de actualisatie rapporten gaat voornamelijk uit naar de recente ontwikkelingen. Daarom worden in de eerste plaats de resultaten van recente veranderingen beschreven. Hiervoor zijn tabellen en grafieken opgenomen met de cumulatieve prijsveranderingen vanaf het derde kwartaal van 2012 en vanaf het eerste kwartaal van 2013. Dit waren respectievelijk het kwartaal waarin de tot nu toe zwaarste aardbeving in Noord-Nederland optrad en het kwartaal waarin het rapport *"Reassessment of the probability of higher magnitude earthquakes in the Groningen gas field"* en de brief van het Ministerie van Economische Zaken aan de Tweede Kamer[3] werden gepubliceerd. Hierin worden bevingen rondom het Groningen-veld met een kracht van 4 tot 5 op de schaal van Richter niet uitgesloten.

Voor de vergelijkbaarheid met de eerdere rapporten zijn ook actualisaties van tabellen uit het nulmetingsrapport opgenomen. Deze bevatten prijsveranderingen per kwartaal vanaf het derde kwartaal van 2012 en samenvattingen van prijsontwikkelingen over langere perioden.

2.2 Actualisatie kenmerkenmodel

Tabel 2.5 en de bovenste deelfiguur van figuur 2.1 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het kenmerkenmodel weer voor het risicogebied, referentiegebied 1, 2 en 1&2.

De prijzen in het vierde kwartaal van 2014 zijn niet veel zijn veranderd ten opzichte van het derde kwartaal. In het risico gebied en referentiegebied zijn de prijzen gedaald met 0,1% en 0,3% en in referentiegebied 2 en referentiegebied 1&2 samen gestegen met 0,3% en 0,1%. Over geheel 2014 zijn er weinig verschillen tussen de prijsontwikkelingen in het risicogebied en in referentiegebied 1&2.

Tabel 2.1 toont de cumulatieve veranderingen in de prijsindex in de risico- en referentiegebieden vanaf het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013 tot en met het vierde kwartaal van 2014. In figuur 2.1 zijn deze cumulatieve veranderingen grafisch weergegeven in de onderste twee deelfiguren.

In de laatste drie kolommen van tabel 2.1 (en in volgende tabellen) zijn de verschillen in prijsverandering tussen de risico- en referentiegebieden weergegeven. Hierbij is het risicogebied als basis genomen; een negatieve waarde geeft aan dat de prijstoename in het risicogebied achter blijft bij het referentiegebied, waarmee een vergelijking is gemaakt. De verschillen zijn cumulatief vanaf het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013 berekend. Tussen ronde haakjes staan de standaardafwijkingen vermeld als maat voor de betrouwbaarheid van de schatting.[4]

Cumulatief zijn vanaf het derde kwartaal van 2012 de prijzen in het risicogebied 0,4%-punt minder gedaald dan in referentiegebied 2 en 0,9%-punt meer dan in referentiegebied 1, zie tabel 2.1. Vergeleken met het gezamenlijke referentiegebied 1&2 zijn prijzen in het risicogebied 0,1%-punt meer gedaald. Gemeten vanaf het eerste kwartaal van 2013 zijn prijzen in alle gebieden gestegen. De stijging in het risicogebied is met 0,4% hoger dan referentiegebied 2 (0,2%) maar lager dan in referentiegebied 1 (1,6%) en het gezamenlijke referentiegebied 1&2 (1,0%) Geen van deze verschillen zijn statistisch significant.

[2] Vergelijkingen van de berekende prijsveranderingen ten opzichte van de vorige actualisatie zijn te vinden in de tabellen 2.5 tot en met 2.8. Voor de overlappende perioden zijn de verschillen in berekende prijsveranderingen gering.

[3] "Gaswinning Groningen-veld", 25 januari 2013.

[4] Om te toetsen of de prijzen in het risicogebied sterker zijn gedaald dan in het referentiegebied, zijn tussen rechte haakjes kritieke waarden vermeld. Als het gevonden verschil in prijsverandering kleiner is (meer negatief) dan de kritieke waarde, dan concluderen we dat de prijzen in het risicogebied sterker zijn gedaald dan in het referentiegebied (of minder sterk zijn gestegen). De kritieke waarde hangt af van de standaardafwijking van het geschatte verschil in prijsontwikkeling en het gehanteerde significantieniveau. In het 2013K3 actualisatie rapport is een uitgebreide toelichting te vinden van de toetsen en kritieke waarden.

2.3 Verfijnde gebiedsindeling kenmerkenmodel

In dit rapport worden ook de prijsontwikkelingen vastgesteld voor de verfijnde gebiedsindeling, zoals beschreven in de 2013K2 actualisatie, waarbij het risicogebied en referentiegebied 1 worden verdeeld in deelgebieden met bevolkingsgroei (A) en -krimp (B). De prijsontwikkelingen worden vergeleken tussen risicogebied A en referentiegebied 1A en tussen risicogebied B en referentiegebied 1B.

Tabel 2.6 en de bovenste deelfiguur van figuur 2.2 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het kenmerkenmodel weer. In het vierde kwartaal van 2014 zijn er ten opzichte van het voorgaande kwartaal prijsdalingen van 0,3% in referentiegebied 1A. In de andere deelgebieden zijn prijzen gelijk gebleven of gestegen, tot maximaal 0,3% in referentiegebied 1B.

Tabel 2.2 en de onderste twee deelfiguren van figuur 2.2 tonen de cumulatieve prijsveranderingen tot en met het vierde kwartaal van 2014. Vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) zijn de prijzen in risico groeigebied A 1,5% (0,6%) punt minder gedaald dan in referentie groeigebied 1A en in risico krimpgebied B zijn de prijzen 2,3% (2,4%) punt meer gedaald dan in referentie krimpgebied 1B. De verschillen zijn net niet statistisch significant op het gehanteerde niveau van 5%.[5]

2.4 Actualisatie herhaalde verkopenmodel

Tabel 2.7 en de bovenste deelfiguur van figuur 2.3 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het herhaalde verkopenmodel weer voor het risicogebied, referentiegebied 1, 2 en 1&2. In het vierde kwartaal van 2014 stegen prijzen in het risicogebied, referentiegebied 1 en 2 met respectievelijk -1,0%, 0,6% en 0,9%.

Tabel 2.3 en de onderste twee deelfiguren van figuur 2.3 tonen de cumulatieve prijsveranderingen tot en met het vierde kwartaal van 2014. Cumulatief zijn vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) de prijzen in het risicogebied met 3,5% (4,2%) punt meer gedaald dan in referentiegebied 1, en met 5,2% (6,4%) punt meer dan in referentiegebied 2. Vergeleken met het gezamenlijke referentiegebied 1&2 zijn prijzen in het risicogebied 4,5% (5,6%) punt sterker gedaald. De verschillen in cumulatieve prijsveranderingen zijn fors, en aanzienlijk groter dan in de vorige actualisatie. In het laatste kwartaal zijn ze voor alle vergelijkingen statistisch significant. Met name het verschil tussen het risicogebied en referentiegebied 2 is groot.

Merk op dat er ten opzichte van de vorige actualisatie een grote revisie heeft plaatsgevonden in de berekende prijsveranderingen van de afgelopen kwartalen.[6] Revisies treden relatief vaker op in een herhaalde verkopenmodel door de structuur van het gebruikte model. Er geldt dat de laatste schatting de meest betrouwbare is.

2.5 Verfijnde gebiedsindeling herhaalde verkopenmodel

Tabel 2.8 en de bovenste deelfiguur van figuur 2.4 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het herhaalde verkopenmodel voor de verfijnde gebiedsindeling weer. In de risicogebieden zijn er in het vierde kwartaal van 2014 prijsdalingen van 1,1% tot 1,3% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In de groeigebieden zijn de prijzen gestegen met 0,3%.

Tabel 2.4 en de onderste twee deelfiguren van figuur 2.4 tonen de cumulatieve prijsveranderingen tot en met het derde kwartaal van 2014. Vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) zijn de prijzen in risicogebied A 3,4% (4,4%) punt meer gedaald dan in referentiegebied 1A. In risicogebied B zijn de prijzen met 3,2% (3,7%) punt meer gedaald zijn dan in referentiegebied 1B. Hoewel de prijsdalingen in het risicogebied zowel in deelgebied A als B groter zijn dan in de corresponderende referentiegebieden, is het verschil enkel statistisch significant bij een vergelijking tussen risicogebied A en referentiegebied 1A in het laatste kwartaal, gemeten vanaf 2013K1. Door de verfijnde indelingen zijn er minder waarnemingen in de deelgebieden, waardoor de statistische onzekerheid groter is dan op grotere aggregatieniveaus.

2.6 Conclusies

In dit hoofdstuk zijn de prijsontwikkelingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 in risico- en referentiegebieden met twee gebiedsindelingen (met en zonder verfijning) en twee modellen (kenmerken- en herhaalde verkopenmodel) beschreven. Cumulatieve prijsveranderingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 zijn berekend vanaf het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013. Er zijn vergelijkingen gemaakt van de verschillen tussen risico- en referentiegebieden.

[5] De verschillen zijn wel statistisch significant bij een significantieniveau van 6% of 7%.

[6] Dit geldt ook voor de prijsveranderingen zoals deze zijn berekend in de verfijnde indeling.

Uit het kenmerkenmodel blijkt dat de prijzen in het vierde kwartaal van 2014 niet veel zijn veranderd ten opzichte van het derde kwartaal. In het risico gebied en referentiegebied zijn de prijzen gedaald met 0,1% en 0,3% en in referentiegebied 2 gestegen met 0,3%.

Vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) bedragen de cumulatieve veranderingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 voor het risicogebied -3,7% (0,4%) en voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 respectievelijk -2,8% (1,6%), -4,1% (0,2%) en -3,6% (1,0%). Er zijn geen eenduidige verschillen aan te merken tussen het risicogebied en de referentiegebieden. De berekende verschillen in prijsontwikkeling zijn klein en statistisch niet significant.

In het herhaalde verkopenmodel zijn in het vierde kwartaal in referentiegebied 1 en 2 prijstoenames geconstateerd van 0,6 tot 0,9%, terwijl in het risicogebied er nog een prijsdaling van 1,0% is gemeten. Zowel vanaf het derde kwartaal van 2012 als vanaf het eerste kwartaal van 2013 zijn de cumulatieve prijsdalingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 het grootste in het risicogebied. De verschillen in prijsontwikkeling tussen het risicogebied en referentiegebied 1, 2 en het gezamenlijke gebied 1&2 variëren tussen de 3,5% en 6,4% en zijn statistisch significant.

Uit de analyse van groei- en krimp-deelgebieden in het kenmerkenmodel blijkt dat vanaf zowel het derde kwartaal van 2012 als het eerste kwartaal van 2013 de prijzen in het referentie krimpgebied 1B het meeste zijn gedaald. Vergeleken met het risicogebied is deze daling net niet statistisch significant. Een directe vergelijking tussen risico deelgebieden en corresponderende referentie deelgebieden geeft in het herhaalde verkopenmodel gemeten over de periode van het eerste kwartaal van 2013 tot en met het vierde kwartaal van 2014 een significant grotere prijsdaling van risicogebied A ten opzichte van referentiegebied 1A.

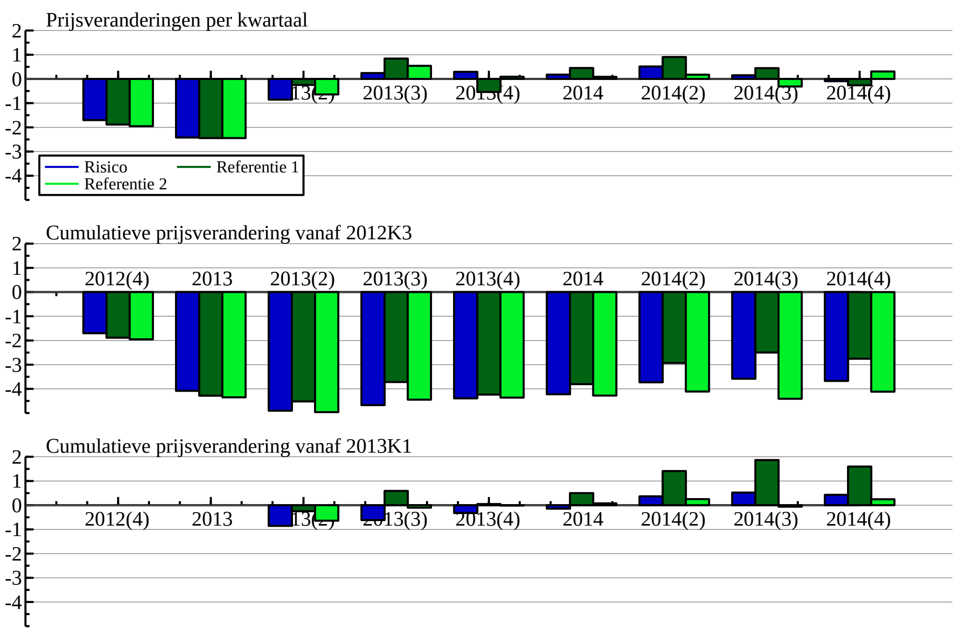
De algemene conclusie van de analyse is volgens het herhaalde verkopenmodel dat de woningprijzen in het risicogebied vanaf het derde kwartaal van 2012 en vanaf het eerste kwartaal van 2013 structureel achterblijven bij woningprijzen van de vergeleken referentiegebieden. In het kenmerkenmodel is dit alleen geconstateerd voor het risico krimpgebied.

Tabel 2.1: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **kenmerkenmodel** en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*

van 2012K3	Risico	Ref.1	Ref.2	Ref.1&2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	Risico – Ref.1&2
t/m 2012K4	-1,7	-1,9	-2,0	-2,0	0,2 (0,7) [-1,2]	0,2 (0,8) [-1,3]	0,3 (0,6) [-1,0]
...2013K1	-4,1	-4,3	-4,3	-4,6	0,2 (0,8) [-1,3]	0,3 (1,0) [-1,6]	0,5 (0,7) [-1,2]
...2013K2	-4,9	-4,5	-5,0	-4,9	-0,4 (0,9) [-1,5]	0,1 (1,1) [-1,8]	0,0 (0,8) [-1,3]
...2013K3	-4,7	-3,7	-4,4	-4,0	-1,0 (0,9) [-1,5]	-0,2 (1,1) [-1,8]	-0,7 (0,9) [-1,5]
...2013K4	-4,4	-4,2	-4,4	-4,3	-0,2 (1,0) [-1,6]	-0,0 (1,1) [-1,8]	-0,1 (0,9) [-1,5]
...2014K1	-4,2	-3,8	-4,3	-4,1	-0,4 (1,1) [-1,8]	0,1 (1,1) [-1,8]	-0,1 (1,0) [-1,6]
...2014K2	-3,7	-2,9	-4,1	-3,5	-0,8 (1,1) [-1,8]	0,4 (1,0) [-1,6]	-0,2 (1,1) [-1,8]
...2014K3	-3,6	-2,5	-4,4	-3,6	-1,1 (1,2) [-2,0]	0,8 (1,0) [-1,6]	0,0 (1,1) [-1,8]
...2014K4	-3,7	-2,8	-4,1	-3,6	-0,9 (1,2) [-2,0]	0,4 (1,1) [-1,8]	-0,1 (1,2) [-2,0]
van 2013K1							
t/m 2013K2	-0,9	-0,2	-0,6	-0,4	-0,6 (0,8) [-1,3]	-0,2 (0,8) [-1,3]	-0,5 (0,8) [-1,3]
...2013K3	-0,6	0,6	-0,1	0,6	-1,2 (1,0) [-1,6]	-0,5 (1,0) [-1,6]	-1,2 (0,9) [-2,0]
...2013K4	-0,3	0,0	-0,0	0,2	-0,4 (1,1) [-1,8]	-0,3 (1,1) [-1,8]	-0,6 (1,0) [-1,3]
...2014K1	-0,1	0,5	0,1	0,5	-0,6 (1,1) [-1,8]	-0,2 (1,2) [-2,0]	-0,7 (1,0) [-1,5]
...2014K2	0,4	1,4	0,3	1,1	-1,0 (1,1) [-1,8]	0,1 (1,2) [-2,0]	-0,7 (1,0) [-1,5]
...2014K3	0,5	1,9	-0,1	1,0	-1,3 (1,1) [-1,8]	0,6 (1,1) [-1,8]	-0,5 (1,0) [-1,2]
...2014K4	0,4	1,6	0,2	1,0	-1,2 (1,2) [-2,0]	0,2 (1,2) [-2,0]	-0,6 (1,2) [-2,0]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.1: Prijsveranderingen (%, per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2014K4 berekend met het **kenmerkenmodel**.

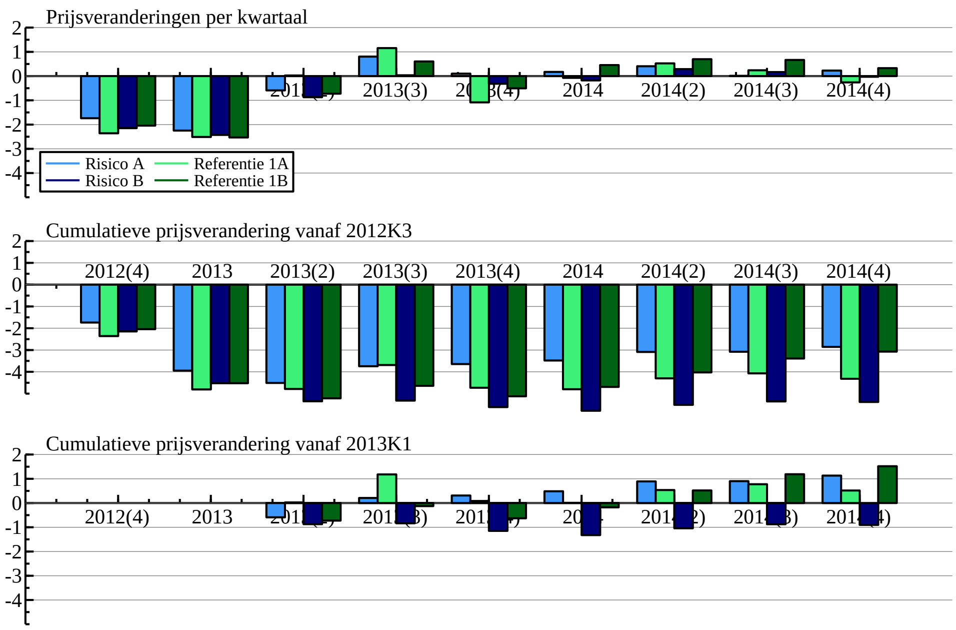


Tabel 2.2: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **kenmerkenmodel** en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.

van 2012K3	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
t/m 2012K4	-1,7	-2,4	-2,1	-2,0	0,6 (1,0) [-1,6]	-0,1 (1,0) [-1,6]
...2013K1	-3,9	-4,8	-4,5	-4,5	0,9 (1,2) [-2,0]	0,0 (1,2) [-2,0]
...2013K2	-4,5	-4,8	-5,4	-5,2	0,3 (1,3) [-2,1]	-0,1 (1,3) [-2,1]
...2013K3	-3,7	-3,7	-5,3	-4,6	-0,1 (1,4) [-2,2]	-0,7 (1,3) [-2,1]
...2013K4	-3,6	-4,7	-5,6	-5,1	1,1 (1,3) [-2,2]	-0,5 (1,3) [-2,2]
...2014K1	-3,5	-4,8	-5,8	-4,7	1,3 (1,3) [-2,2]	-1,1 (1,3) [-2,2]
...2014K2	-3,1	-4,3	-5,5	-4,0	1,2 (1,3) [-2,1]	-1,5 (1,3) [-2,1]
...2014K3	-3,1	-4,1	-5,4	-3,4	1,0 (1,3) [-2,2]	-2,0 (1,3) [-2,1]
...2014K4	-2,9	-4,3	-5,4	-3,1	1,5 (1,5) [-2,4]	-2,3 (1,4) [-2,4]
van 2013K1						
t/m 2013K2	-0,6	0,0	-0,9	-0,7	-0,6 (1,0) [-1,7]	-0,1 (1,0) [-1,6]
...2013K3	0,2	1,2	-0,8	-0,1	-1,0 (1,3) [-2,1]	-0,7 (1,2) [-2,0]
...2013K4	0,3	0,1	-1,1	-0,6	0,2 (1,4) [-2,3]	-0,5 (1,3) [-2,2]
...2014K1	0,5	0,0	-1,3	-0,2	0,5 (1,4) [-2,3]	-1,1 (1,4) [-2,3]
...2014K2	0,9	0,5	-1,0	0,5	0,4 (1,4) [-2,3]	-1,6 (1,4) [-2,2]
...2014K3	0,9	0,8	-0,9	1,2	0,1 (1,4) [-2,3]	-2,1 (1,4) [-2.3]
...2014K4	1,1	0,5	-0,9	1,5	0,6 (1,6) [-2,5]	-2,4 (1,6) [-2.6]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.2: Prijsveranderingen (%, per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2014K1 berekend met het **kenmerkenmodel** (verfijnde indeling).

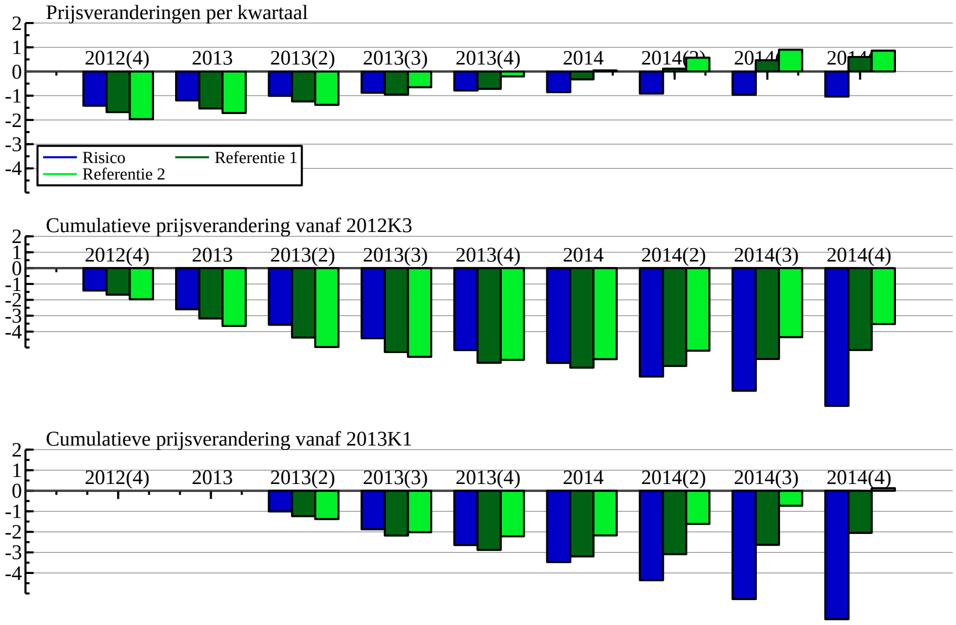


Tabel 2.3: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **herhaalde verkopenmodel** en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*

van 2012K3	Risico	Ref.1	Ref.2	Ref.1&2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	Risico – Ref.1&2
t/m 2012K4	-1,4	-1,7	-2,0	-1,9	0,3 (0,4) [-0,8]	0,6 (0,5) [-0,9]	0,5 (0,5) [-0,8]
...2013K1	-2,6	-3,2	-3,6	-3,6	0,6 (0,8) [-1,3]	1,1 (0,9) [-1,4]	1,0 (0,8) [-1,3]
...2013K2	-3,6	-4,4	-5,0	-4,8	0,8 (1,0) [-1,6]	1,4 (1,1) [-1,8]	1,3 (1,0) [-1,6]
...2013K3	-4,4	-5,3	-5,6	-5,6	0,9 (1,1) [-1,9]	1,2 (1,2) [-2,0]	1,1 (1,2) [-1,8]
...2013K4	-5,2	-6,0	-5,8	-6,1	0,8 (1,3) [-2,1]	0,6 (1,3) [-2,2]	0,9 (1,2) [-2,0]
...2014K1	-6,0	-6,3	-5,7	-6,3	0,3 (1,4) [-2,2]	-0,2 (1,4) [-2,3]	0,3 (1,3) [-2,1]
...2014K2	-6,8	-6,2	-5,2	-5,9	-0,7 (1,5) [-2,4]	-1,6 (1,5) [-2,5]	-0,9 (1,4) [-2,3]
...2014K3	-7,7	-5,7	-4,3	-5,1	-2,0 (1,6) [-2,6]	**-3,4** (1,7) [-2,7]	**-2,6** (1,5) [-2,5]
...2014K4	-8,7	-5,2	-3,5	-4,2	**-3,5** (1,9) [-3,1]	**-5,2** (2,0) [-3,2]	**-4,5** (1,8) [-3,0]
van 2013K1							
t/m 2013K2	-1,0	-1,2	-1,4	-1,3	0,2 (0,5) [-0,8]	0,4 (0,5) [-0,9]	0,3 (0,5) [-0,8]
...2013K3	-1,9	-2,2	-2,0	-2,1	0,3 (0,7) [-1,3]	0,1 (0,8) [-1,4]	0,2 (0,7) [-1,3]
...2013K4	-2,6	-2,9	-2,2	-2,6	0,2 (1,0) [-1,6]	-0,4 (1,0) [-1,8]	-0,0 (1,0) [-1,6]
...2014K1	-3,5	-3,2	-2,2	-2,8	-0,3 (1,2) [-1,9]	-1,3 (1,3) [-2,0]	-0,6 (1,1) [-1,9]
...2014K2	-4,4	-3,1	-1,6	-2,5	-1,3 (1,4) [-2,2]	-2,7 (1,4) [-2,3]	-1,9 (1,3) [-2,1]
...2014K3	-5,3	-2,6	-0,7	-1,6	-2,6 (1,6) [-2,6]	**-4,5** (1,6) [-2,7]	-3,7 (1,5) [-2,4]
...2014K4	-6,3	-2,0	0,1	-0,7	**-4,2** (1,9) [-3,1]	**-6,4** (2,0) [-3,2]	**-5,6** (1,8) [-3,0]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.3: Prijsveranderingen (%, per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2014K2 berekend met het **herhaalde verkopenmodel**.

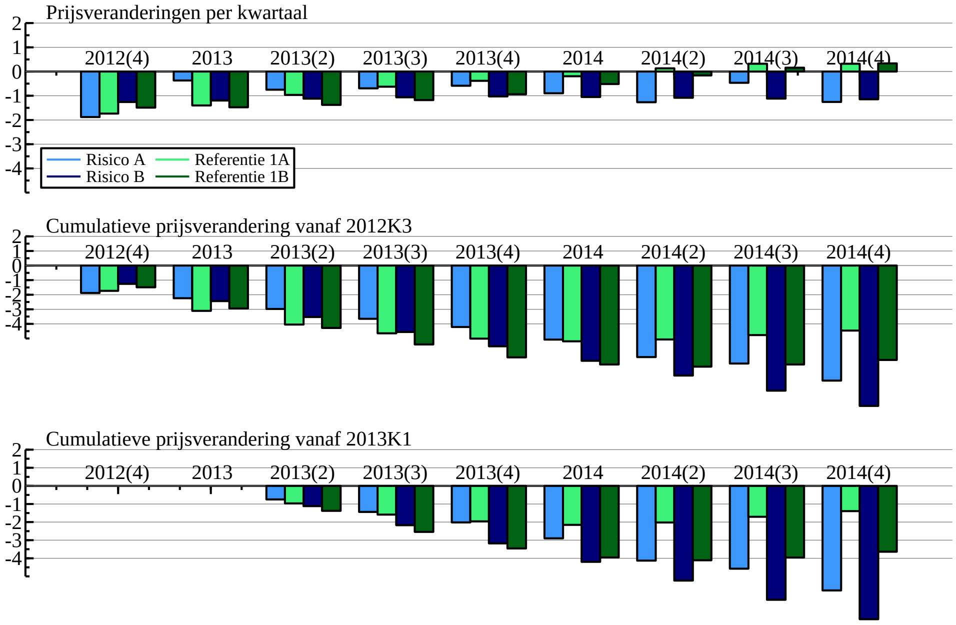


Tabel 2.4: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het **herhaalde verkopenmodel** en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.

van 2012K3	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
t/m 2012K4	-1,9	-1,7	-1,3	-1,5	-0,1 (1,2) [-2,0]	0,2 (0,5) [-0,7]
...2013K1	-2,2	-3,1	-2,4	-2,9	0,9 (1,7) [-2,8]	0,5 (0,8) [-1,3]
...2013K2	-3,0	-4,0	-3,5	-4,3	1,1 (1,9) [-3,2]	0,7 (1,1) [-1,8]
...2013K3	-3,7	-4,6	-4,6	-5,4	1,0 (2,1) [-3,4]	0,9 (1,3) [-2,2]
...2013K4	-4,2	-5,0	-5,5	-6,3	0,8 (2,2) [-3,6]	0,8 (1,5) [-2,5]
...2014K1	-5,1	-5,2	-6,5	-6,8	0,1 (2,3) [-3,7]	0,3 (1,7) [-2,8]
...2014K2	-6,3	-5,1	-7,5	-6,9	-1,2 (2,3) [-3,8]	-0,6 (1,9) [-3,1]
...2014K3	-6,7	-4,8	-8,6	-6,8	-2,0 (2,4) [-3,9]	-1,8 (2,2) [-3,6]
...2014K4	-7,9	-4,5	-9,6	-6,5	-3,4 (2.6) [-4.3]	-3,2 (2,6) [-4,3]
van 2013K1						
t/m 2013K2	-0,7	-1,0	-1,1	-1,4	0,2 (1,2) [-2,0]	0,3 (0,5) [-0,8]
...2013K3	-1,4	-1,6	-2,2	-2,5	0,1 (1,7) [-2,7]	0,4 (0,8) [-1,4]
...2013K4	-2,0	-2,0	-3,2	-3,5	-0,1 (1,9) [3,1]	0,3 (1,1) [-1,9]
...2014K1	-2,9	-2,2	-4,2	-4,0	-0,7 (2,1) [-3,4]	-0,2 (1,4) [-2,3]
...2014K2	-4,1	-2,0	-5,2	-4,1	-2,1 (2,2) [-3,6]	-1,1 (1,7) [-2,8]
...2014K3	-4,6	-1,7	-6,3	-4,0	-2,9 (2,3) [-3,8]	-2,3 (2,0) [-3,4]
...2014K4	-5,8	-1,4	-7,4	-3,6	**-4,4** (2,6) [-4,3]	-3,7 (2,5) [-4,1]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 2.4: Prijsveranderingen (%, per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K4 berekend met het **herhaalde verkopenmodel** (verfijnde indeling).



Tabel 2.5: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het **kenmerkenmodel**.

(verkopen t/m 2014K3)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,5	199,9	194,6	200,4
top van de markt – 2014K3	-13,9	-16,1	-19,2	-18,6
1993K1 – 2014K3	152,7	151,6	138,1	144,5
2012K3 – 2014K3	-4,0	-3,2	-5,5	-4,7
2013K2 – 2013K3	0,2	0,8	0,5	1,0
2013K3 – 2013K4	0,3	-0,6	0,0	-0,4
2013K4 – 2014K1	0,1	0,4	-0,1	0,1
2014K1 – 2014K2	0,5	0,8	-0,1	0,3
2014K2 – 2014K3	-0,1	0,1	-0,9	-0,7
(verkopen t/m 2014K4)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,5	199,7	194,6	200,4
top van de markt – 2014K4	-13,6	-15,7	-17,9	-17,6
1993K1 – 2014K4	153,6	152,8	141,8	147,6
2012K3 – 2014K4	-3,7	-2,8	-4,1	-3,6
2013K2 – 2013K3	0,2	0,8	0,5	1,0
2013K3 – 2013K4	0,3	-0,5	0,1	-0,4
2013K4 – 2014K1	0,2	0,5	0,1	0,3
2014K1 – 2014K2	0,5	0,9	0,2	0,6
2014K2 – 2014K3	0,2	0,4	-0,3	-0,1
2014K3 – 2014K4	-0,1	-0,3	0,3	0,1

Tabel 2.6: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het **kenmerkenmodel**.

(verkopen t/m 2014K3)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	205,6	193,5	212,0	204,3
top van de markt – 2014K3	-14,1	-16,7	-15,6	-19,4
1993K1 – 2014K3	161,5	144,4	163,2	143,3
2012K3 – 2014K3	-4,0	-4,6	-5,4	-4,7
2013K2 – 2013K3	0,8	1,2	0,1	0,6
2013K3 – 2013K4	0,0	-1,1	-0,3	-0,6
2013K4 – 2014K1	0,0	-0,1	-0,2	0,3
2014K1 – 2014K2	0,2	0,4	0,3	0,4
2014K2 – 2014K3	-0,4	-0,1	0,0	0,1
(verkopen t/m 2014K4)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	205,5	193,4	211,9	204,2
top van de markt – 2014K4	-13,1	-16,5	-15,7	-18,0
1993K1 – 2014K4	165,5	145,1	163,0	149,5
2012K3 – 2014K4	-2,9	-4,3	-5,4	-3,1
2013K2 – 2013K3	0,8	1,2	0,0	0,6
2013K3 – 2013K4	0,1	-1,1	-0,3	-0,5
2013K4 – 2014K1	0,2	-0,1	-0,2	0,5
2014K1 – 2014K2	0,4	0,5	0,3	0,7
2014K2 – 2014K3	0,0	0,2	0,2	0,7
2014K3 – 2014K4	0,2	-0,3	-0,0	0,3

Tabel 2.7: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het **herhaalde verkopenmodel**.

(verkopen t/m 2014K3)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	178,3	177,9	206,4	191,3
top van de markt – 2014K3	-15,8	-18,2	-19,1	-18,5
1993K1 – 2014K3	134,4	127,2	147,8	137,6
2012K3 – 2014K3	-5,8	-6,7	-4,3	-5,3
2013K2 – 2013K3	-0,7	-1,0	-0,7	-0,8
2013K3 – 2013K4	-0,5	-0,8	-0,2	-0,6
2013K4 – 2014K1	-0,5	-0,5	0,0	-0,3
2014K1 – 2014K2	-0,4	-0,2	0,6	0,3
2014K1 – 2014K3	-0,4	-0,0	1,0	0,8
(verkopen t/m 2014K4)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	177,0	177,1	206,6	190,7
top van de markt – 2014K4	-18,1	-17,0	-18,5	-17,5
1993K1 – 2014K4	127,0	130,1	149,8	139,7
2012K3 – 2014K4	-8,7	-5,2	-3,5	-4,2
2013K2 – 2013K3	-0,9	-1,0	-0,7	-0,7
2013K3 – 2013K4	-0,8	-0,7	-0,2	-0,5
2013K4 – 2014K1	-0,9	-0,3	0,0	-0,3
2014K1 – 2014K2	-0,9	0,1	0,6	0,4
2014K2 – 2014K3	-1,0	0,5	0,9	0,9
2014K3 – 2014K4	-1,0	0,6	0,9	0,9

Tabel 2.8: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het **herhaalde verkopenmodel**.

(verkopen t/m 2014K3)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	192,8	175,0	168,8	183,3
top van de markt – 2014K3	-16,4	-16,3	-16,4	-20,9
1993K1 – 2014K3	144,7	130,3	124,7	123,3
2012K3 – 2014K3	-5,8	-4,9	-6,5	-9,4
2013K1 – 2013K2	-0,7	-1,0	-0,9	-1,4
2013K2 – 2013K3	-0,6	-0,6	-0,8	-1,3
2013K3 – 2013K4	-0,5	-0,4	-0,7	-1,2
2013K4 – 2014K1	-0,8	-0,2	-0,7	-1,1
2014K1 – 2014K2	-1,1	0,1	-0,7	-1,0
2014K1 – 2014K3	-0,1	0,3	-0,6	-0,9
(verkopen t/m 2014K4)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	191,8	174,3	167,0	181,7
top van de markt – 2014K4	-18,0	-16,0	-19,1	-18,6
1993K1 – 2014K4	139,1	130,5	116,1	129,4
2012K3 – 2014K4	-7,9	-4,5	-9,6	-6,5
2013K2 – 2013K3	-0,7	-0,6	-1,1	-1,2
2013K3 – 2013K4	-0,6	-0,4	-1,0	-0,9
2013K4 – 2014K1	-0,9	-0,2	-1,1	-0,5
2014K1 – 2014K2	-1,3	0,1	-1,1	-0,2
2014K2 – 2014K3	-0,5	0,3	-1,1	0,2
2014K3 – 2014K4	-1,3	0,3	-1,1	0,3

3 Alternatieve marktindicatoren

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 stond de ontwikkeling van woningprijzen centraal. In dit hoofdstuk worden acht andere marktindicatoren getoond, namelijk:

1. Aantal Kadaster verkopen;
2. Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen;
3. Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen;
4. Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen;
5. Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen;
6. Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs;
7. Verkoopsnelheid;
8. Terugtreksnelheid.

Deze indicatoren geven een aanvullend beeld van de woningmarkt. Veranderingen in de woningmarkt vertalen zich niet altijd onmiddellijk in prijsaanpassingen, maar bijvoorbeeld in een toename van het aantal te koop staande woningen of een daling van de verkoopsnelheid.

De verschillende indicatoren worden vergeleken tussen de risico- en referentiegebieden. De hoogte van het aantal Kadaster verkopen kan niet zonder meer tussen de gebieden vergeleken worden, omdat de gebieden verschillen in grootte. Daarom wordt voor deze eerste maatstaf de ontwikkeling in de tijd vergeleken. Bij de andere maatstaven zijn naast de ontwikkeling in de tijd ook het niveau in de verschillende gebieden vergelijkbaar.

Het aantal NVM verkopen en het aantal te koop staande woningen wordt gerelateerd aan het totaal aantal koopwoningen in 2010.

Het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen is de gemiddelde verkoopduur, dat wil zeggen het aantal dagen tussen het te koop aanbieden van de woning en het tekenen van het koopcontract. Het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen is de gemiddelde duur vanaf het te koop aanbieden van de woning tot nu toe.

Het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is de gemiddelde verhouding tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke vraagprijs.[7]

De verkoopsnelheid wordt bepaald door het aantal verkopen per kwartaal te delen door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal. Op dezelfde wijze wordt de terugtreksnelheid berekend, namelijk het aantal terugtrekkingen per kwartaal gedeeld door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal.

Er is bij het bepalen van bovenstaande maatstaven rekening gehouden met het feit dat sommige woningen voor een korte tijd van de markt worden gehaald en vervolgens weer op de markt worden gezet (met vaak een lagere vraagprijs). Als een woning binnen drie maanden na terugtrekking weer op de markt wordt gebracht, wordt dit als één aaneengesloten periode beschouwd en niet als een terugtrekking. Ook wordt bij het bepalen van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs de eerst bekende vraagprijs van de aaneengesloten periode gebruikt.

Bij de bepaling van het aantal dagen te koop en het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is steeds de mediaan[8] in plaats van de gemiddelde waarde gebruikt, omdat deze maatstaf minder gevoelig is voor uitschieters in de data dan het rekenkundig gemiddelde.

Het verloop van bovengenoemde indicatoren is vaak erg beweeglijk in de tijd. Dat wordt gedeeltelijk veroorzaakt door seizoenseffecten, maar ook door incidentele uitschieters. Daarom wordt steeds gekeken naar de trendmatige ontwikkelingen.

Evenals bij de prijsontwikkelingen, ligt de aandacht in dit rapport voornamelijk op de recente ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden telkens de cumulatieve toe- en afnamen van de verschillende indicatoren getoond, vanaf het derde kwartaal van 2012 en vanaf het eerste kwartaal van 2013. Overzichten van de ontwikkelingen over langere perioden zijn opgenomen in appendix B.

[7] (vraagprijs - verkoopprijs) / vraagprijs x 100%.

[8] De mediaan is de middelste waarneming (of het gemiddelde van de 2 middelste waarnemingen) van een reeks geordende waarnemingen van klein naar groot.

3.2 Aantal Kadaster verkopen

In de 2014K3 actualisatie concludeerden we dat het aantal Kadaster verkopen in alle gebieden was gestegen, maar dat ze in de referentiegebieden sneller toenam dan in het risicogebied. In het vierde kwartaal van 2014 zet deze trend zich sterker voort, zie figuur A.1 en de bovenste helft van tabel B.9.

De verschillen in de cumulatieve trendmatige ontwikkelingen tussen de verschillende gebieden lopen verder op. Voor het risicogebied is de stijging vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) gelijk aan 11% (13%), terwijl de stijgingen in referentiegebieden 1 en 2 respectievelijk 40% en 39% (42% en 34%) bedragen, zie tabel 3.2.

Een overzicht van het aantal Kadaster verkopen per gemeente en per maand vanaf juli 2013 tot en met december 2014 staat in appendix B: tabel B.3 geeft het totaal aantal verkopen en tabel B.4 het aantal verkopen na toepassing van filters om marktconforme verkopen tussen eigenaar-bewoners te selecteren.[9]

In het krimp-referentiegebied 1B daalt in het vierde kwartaal de trendmatige ontwikkeling van het aantal verkopen nog, terwijl het in de overige deelgebieden stijgt, zie figuur A.2 en de onderste helft van tabel B.9.

De cumulatieve dalingen vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) verschillen vooral tussen risicogebied B, met een daling van 5% (3%) en referentiegebied 1B, met een stijging van 30% (33%). Tussen de groeigebieden zijn de verschillen kleiner; vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) bedragen de trendmatige toenames in risicogebied A en referentiegebied 1A respectievelijk 16% (16%) en 38% (38%), zie de onderste helft van tabel 3.2.

De conclusie is dat in het risicogebied het aantal Kadaster verkopen in het vierde kwartaal van 2014 is gestegen, maar dat in de referentiegebieden het aantal verkopen sneller toeneemt. Zowel vanaf het derde kwartaal van 2012 als het eerste kwartaal van 2013 blijft de ontwikkeling van het aantal verkopen in het risicogebied sterk achter bij de ontwikkeling in de referentiegebieden. De verschillen zijn voornamelijk te vinden in de krimpgebieden, waarbij er in het risico krimpgebied er nog steeds een daling is te zien, terwijl het in de overige deelgebieden stijgt.

3.3 Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen

In de 2014K3 actualisatie concludeerden we dat het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in alle gebieden toenam, maar dat de toename in het risicogebied lager was dan in de referentiegebieden. In de huidige actualisatie zien we toenames in alle gebieden. Ook deze trend zet zich in de huidige actualisatie voort.

In het vierde kwartaal van 2014 heeft het risicogebied een trendmatige stijging ten opzichte van het vorige kwartaal van het aantal NVM verkopen van 1%, terwijl referentiegebied 1 en 2 stijgingen hebben van respectievelijk 6% en 4%, zie de bovenste helft van tabel B.10.

De verschillen in de cumulatieve ontwikkelingen tussen de gebieden zijn groot: vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) bedragen deze 7% (9%) in het risicogebied, tegenover 48% en 37% (48% en 38%) in referentiegebied 1 en 2, zie de bovenste helft van tabel 3.3.

Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in het vierde kwartaal van 2014 in het risicogebied duidelijk lager dan in de referentiegebieden, zie figuur A.3.

Een overzicht van het aantal NVM verkopen per gemeente en per maand vanaf juli 2013 tot en met december 2014 staat in de appendix: tabel B.1 geeft het totaal aantal verkopen en tabel B.2 het aantal verkopen na toepassing van filters om marktconforme verkopen tussen eigenaar-bewoners te selecteren.[10] Merk op dat het aantal NVM verkopen in november en met name december 2014 relatief laag is en onvolledig lijkt. Waarschijnlijk loopt de administratieve verwerking van de transacties iets achter.

In de verfijnde gebiedsindeling blijft de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in beide risico deelgebieden achter bij de corresponderende referentie 1 deelgebieden, zie de onderste helft van tabel B.10. Referentiegebied 1A kent in het vierde kwartaal van 2014 met 6% de grootste toename, terwijl de laagste toename met 0% optrad in risicogebied B.

Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen ligt in het vierde kwartaal van 2014 in de krimpgebieden lager dan het niveau in de groeigebieden, zie figuur A.4.

De conclusie is dat in het vierde kwartaal van 2014 het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied lager is dan in de referentiegebieden en dat de verschillen de laatste kwartalen blijven

[9] De filters zijn beschreven in hoofdstuk 5.2 van het nulmetingsrapport.

[10] De filters zijn beschreven in hoofdstuk 5.1 van het nulmetingsrapport.

toenemen. In alle gebieden zijn er stijgingen, maar in het risicogebied blijft deze duidelijk achter bij de referentiegebieden. In zowel de groei- als de krimpdeelgebieden blijft de ontwikkeling van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied achter bij de corresponderende referentiegebieden. Zowel het niveau als de groei is het laagste in het risico krimpgebied.

3.4 Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen

De conclusie in de 2014K3 actualisatie was dat het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in alle onderzochte gebieden toenam en dat de toename het grootste was in het risicogebied. De toenames waren te zien in zowel groei- als krimpdeelgebieden, maar in de krimpgebieden waren ze groter dan in de groeigebieden.

In het vierde kwartaal van 2014 nam het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied aanhoudend toe, terwijl deze in referentiegebied 1 iets stabiliseerde en in referentiegebied 2 afnam, zie de bovenste helft van tabel B.11 en figuur A.5.

Ook cumulatief was de toename in het risicogebied duidelijk het grootste: vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) was er een stijging van 15% (13%), 3% (2%) en -7% (-5%) in respectievelijk het risicogebied, referentiegebied 1 en 2, zie tabel 3.4.

In het vierde kwartaal van 2014 ligt het niveau van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied en referentiegebied 1 hoger dan het niveau van referentiegebied 2, zie de bovenste helft van tabel B.11.

Figuur A.6 geeft de trendmatige ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen voor de verfijnde gebiedsindeling. Zowel het niveau als de recente groei zijn het grootste in risicogebied B en referentiegebied B, waarbij het niveau in risicogebied A het laagste is, zie de onderste helft van tabel B.11.

De conclusie is dat het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied het snelste toeneemt. De toenames zijn in zowel in het risicogebied als in referentiegebied 1 voornamelijk geconcentreerd in de krimpdeelgebieden.

3.5 Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen

In de vorige actualisaties zagen we een steeds duidelijker trend dat het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan in het risicogebied sneller toeneemt dan in de referentiegebieden. Ook in de huidige actualisatie zet deze trend zich door.

In het vierde kwartaal van 2014 nam het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan in het risicogebied toe met 3%, terwijl het in de referentiegebieden daalde met 4% tot 7%, zie de bovenste helft van tabel B.12.

De cumulatieve toename van het aantal dagen te koop vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) is in het risicogebied 19% (14%), tegenover afnames van 22% (24%) in referentiegebied 1 en 19% (18%) in referentiegebied 2, zie de bovenste helft van tabel 3.5.

Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan is in het risicogebied in het derde kwartaal van 2014 hoger dan in de referentiegebieden.

Uit de analyse voor de verfijnde gebiedsindeling blijkt dat er toenames zijn in beide risico deelgebieden en afnames in beide referentie deelgebieden. Zowel het niveau als de toenames zijn het grootste in risicogebied B, zie de onderste helft van tabel B.12 en figuur A.8.

De conclusie is dat het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan in het vierde kwartaal van 2014 in het risicogebied aanhoudend toeneemt, terwijl het in de referentiegebieden in de recente kwartalen daalt. Uit een analyse van deelgebieden blijkt dat de toename vooral optreedt in het krimpgebied risico B.

3.6 Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen

In de 2014K3 actualisatie bleek dat het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in het risicogebied aanhoudend toenam, terwijl dit in de referentiegebieden afnam. In het huidige rapport is er lichte daling in het risicogebied, maar de daling is veel kleiner dan in de referentiegebieden.

In het vierde kwartaal van 2014 neemt in het risicogebied het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen af met 1%, terwijl in de referentiegebieden er afnames van 4% tot 6% zijn, zie figuur A.9 en de bovenste helft van tabel B.13.

De cumulatieve toename vanaf het vierde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) is in het risicogebied met 7% (2%) hoger dan in referentiegebied 1 met -24% (-27%) en referentiegebied 2 met -20% (-20%), zie de bovenste helft van tabel 3.6. We zien in 2014K4 dat het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in de referentiegebieden duidelijk lager is dan in 2012K4 en in 2013K1, terwijl dit in het risicogebied nog hoger ligt. Het niveau is in het risicogebied hoger dan het niveau in de referentiegebieden.

Bij de ontwikkelingen in de verfijnde indeling zien we dat de toenames in beide risico-deelgebieden groter zijn dan in de corresponderende referentiegebieden, zie de onderste helft van tabel B.13. Het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen ligt in de groeigebieden lager dan in de krimpgebieden, zie figuur A.10 en de onderste helft van tabel B.13.

De conclusie is dat het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in het vierde kwartaal van 2014 in het risicogebied een kleine daling laat zien, terwijl er grote dalingen te zien zijn in de referentiegebieden. Uit een analyse van de deelgebieden blijkt dat in zowel de groei- als de krimpdeelgebieden het aantal dagen te koop van te koop staande woningen in de risico-deelgebieden meer toeneemt dan in de corresponderende referentie-deelgebieden.

3.7 Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs

Het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs[11] was in de 2014K3 actualisatie het hoogste in het risicogebied en nam minder snel af dan in de referentiegebieden. Ook deze ontwikkeling zet zich door in het vierde kwartaal van 2014.

In alle kwartalen van 2014 nam dit verschil in het risicogebied af met 2% tot 3% per kwartaal, tegenover afnames van 7% tot 8% per kwartaal in de referentiegebieden, zie de bovenste helft van tabel B.14 en figuur A.11. Hierbij merken we op dat de dalingen in de referentiegebieden volgenden na relatief sterke stijgingen tot 2012, waarbij het niveau van de 'korting' in de referentiegebieden aanzienlijk hoger was dan in het risicogebied.

Cumulatief is de 'korting' in het risicogebied afgenomen (9% vanaf het derde kwartaal van 2012 en 11% vanaf het eerste kwartaal van 2013), maar de afname is kleiner dan de afnames in de referentiegebieden (32% tot 3% vanaf het derde kwartaal van 2012 en 36% tot 38% vanaf het eerste kwartaal van 2013).

In de verfijnde indeling is te zien dat in het vierde kwartaal van 2014 het niveau van de 'korting' in risicogebied B het hoogste is, en dat het in dit gebied nog aanhoudend toeneemt, terwijl in alle andere deelgebieden er afnames zijn. Cumulatief is de toename in risicogebied B 16% (11%) vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013), tegenover afnames van 20%, 38% en 27% (20%, 42% en 29%) in respectievelijk risicogebied A, referentiegebied 1A en referentiegebied 1B, zie figuur A.12 en de onderste helft van B.14.

De conclusie is dat het procentuele verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs het hoogste is in het risicogebied en dat dit verschil in de referentiegebieden in de recente kwartalen sneller afneemt. Bij een vergelijking van groei- en krimpdeelgebieden zien we dat zowel het hogere niveau als de grotere toename zijn geconcentreerd in het krimp-risicogebied.

3.8 Verkoopsnelheid

De verkoopsnelheid was in het derde kwartaal van 2014 in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden en nam daar ook sneller af. In het vierde kwartaal van 2014 is de verkoopsnelheid in het risicogebied gestegen met 4%, in referentiegebied 1 met 12% en in referentiegebied 2 met 12%, zie figuur A.13 en de bovenste helft van tabel B.15. Het niveau van de verkoopsnelheid is het laagste in het risicogebied en het verschil met referentiegebied 2 loopt nog op.

Ook cumulatief is dezelfde ordening te zien. Vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) is de groei van de verkoopsnelheid in het risicogebied met 5% (-11%) duidelijk lager dan in referentiegebied 1 met 57% (66%) en 2 met 54% (49%), zie de bovenste helft van tabel 3.8.

In de verfijnde indeling zien we dat de verkoopsnelheid in de krimpgebieden aanzienlijk lager zijn dan in de groeigebieden, zie figuur A.14 en de onderste helft van tabel B.15. Vooral de groei in de verkoopsnelheid in risicogebied B blijft achter, zie de onderste helft van tabel 3.8.

De conclusie is dat de verkoopsnelheid in het risicogebied in recente kwartalen lager is dan in de referentiegebieden. Daarnaast is de toename van de verkoopsnelheid in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden. Het niveau van de verkoopsnelheid is in groeigebieden aanzienlijker hoger dan in krimpgebieden.

[11] Dit is gedefinieerd als (vraagprijs - verkoopprijs) / vraagprijs x 100%

3.9 Terugtreksnelheid

De terugtreksnelheid van te koop gezette woningen neemt al ver voor 2008 gestaag af. In de 2014K3 actualisatie daalde de terugtreksnelheid van te koop gezette woningen in het risicogebied en in referentiegebied 1 in vergelijkbare mate, terwijl deze in referentiegebied 2 vrijwel constant bleef. Deze trends zetten zich voort in het vierde kwartaal van 2014, zie zie de bovenste helft van tabel B.16 en figuur A.15.

In de cumulatieve ontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) zien we een daling van 13% (11%) in het risicogebied, 1% (8%) in referentiegebied 1 en 1% (1%) in referentiegebied 2, zie de bovenste helft van tabel 3.9.

In het vierde kwartaal van 2014 is het niveau van de terugtreksnelheid in het risicogebied en in referentiegebied 1 vrijwel gelijk en zijn ze aanzienlijk lager dan in referentiegebied 2.

In de verfijnde indeling is te zien dat vooral in referentiegebied 1B de terugtreksnelheid sterk is gedaald en lager is dan in de overige gebieden, zie figuur A.16 en de onderste helft van tabel B.16. In beide risico-deelgebieden liggen de niveaus van de terugtreksnelheid ongeveer tussen die van beide referentie-deelgebieden.

De conclusie is dat de terugtreksnelheid in het risicogebied en in referentiegebied 1 nog aanhoudend dalen en lager is dan de terugtreksnelheid in referentiegebied 2. Uit een vergelijking van de groei- en krimp-deelgebieden komt geen eenduidige conclusie naar voren.

3.10 Conclusies

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies voor de afzonderlijke marktindicatoren.

1. **Aantal verkopen Kadaster**

   - De ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in het risicogebied blijft sterk achter bij de ontwikkeling in de referentiegebieden. Voor het risicogebied is de stijging in het aantal verkopen vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) gelijk aan 11% (13%), terwijl de stijgingen in referentiegebieden 1 en 2 respectievelijk 40% en 39% (42% en 34%) bedragen.
   - De verschillen treden voornamelijk op in de krimpgebieden, waarbij in het risico krimpgebied vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) het aantal verkopen met 5% (3%) is gedaald, terwijl in het referentie krimpgebied de aantallen met 38% (38%) zijn gestegen.
   - Er is in het vierde kwartaal van 2014 in alle gebieden een toename van het aantal verkopen. In het risicogebied is de toename lager dan de toename in de referentiegebieden.
   - De grootste dalingen zijn te vinden in de krimpgebieden, waarbij er in het risico krimpgebied nog een daling te zien is, terwijl er stijgingen zijn in de andere deelgebieden.

2. **Aantal verkopen NVM t.o.v. het aantal koopwoningen**

   - De ontwikkeling van het aantal NVM verkopen blijft sterk achter bij de ontwikkeling in de referentiegebieden. Voor het risicogebied is de stijging in het aantal verkopen vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) gelijk aan 7% (9%), terwijl de stijgingen in referentiegebieden 1 en 2 respectievelijk 48% en 37% (48% en 38%) bedragen.
   - Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in het vierde kwartaal van 2014 in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden.
   - Het aantal NVM verkopen is in het vierde kwartaal van 2014 in het risicogebied licht gestegen, maar de toename blijft achter bij die in de referentiegebieden.
   - In de krimp deelgebieden blijven de verkopen achter bij de verkopen in de groeigebieden.
   - Het niveau en de groei van het aantal NVM verkopen is in het risico krimpgebied het laagste.

3. **Te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen**

   - Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen neemt in het risicogebied aanhoudend toe, terwijl het stabiliseert in referentiegebied 1 en daalt in referentiegebied 2.
   - De toenames zijn geconcentreerd in de krimpgebieden.

- Het niveau en de groei van koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen is het laagste in risicogebied B.

4. **Aantal dagen te koop van verkochte woningen**

   - Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan neemt in het risicogebied aanhoudend toe, terwijl het daalt in de referentiegebieden.
   - De toename van het aantal dagen te koop van verkochte woningen treedt vooral opin het risico krimp-gebied.
   - Het niveau van het aantal dagen te koop van verkochte woningen is in de krimpgebieden aanzienlijk hoger dan in de groeigebieden.

5. **Aantal dagen te koop van alle te koop staande woningen**

   - Het aantal dagen dat een te koop staande woning te koop staat, vertoont een lichte daling in het risico-gebied en sterke dalingen in de referentiegebieden.
   - Zowel in de risico groei- als in de risico krimpdeelgebieden neemt het aantal dagen meer toe dan in de corresponderende referentie groei- en krimpdeelgebieden.

6. **Relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs**

   - Het relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is in het vierde kwartaal van 2014 het hoogste in het risicogebied en is in dit gebied in de afgelopen kwartalen het minste afgenomen.
   - Bij een vergelijking van groei- en krimpdeelgebieden zien we dat het verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs vooral in het krimp-risicogebied toeneemt.

7. **Verkoopsnelheid**

   - De verkoopsnelheid is in het vierde kwartaal van 2014 in het risicogebied lager dan in de referentiege-bieden. Daarnaast is de afname van de verkoopsnelheid in het risicogebied het grootst.
   - Het niveau van de verkoopsnelheid is in groeigebieden aanzienlijker hoger dan in krimpgebieden.

8. **Terugtreksnelheid**

   - De terugtreksnelheid in het risicogebied en in referentiegebied 1 dalen nog aanhoudend, terwijl deze in referentiegebied 2 vrijwel niet verandert.
   - Uit een vergelijking van de groei- en krimpdeelgebieden komt geen eenduidige conclusie naar voren.

Een overzicht van de trendmatige ontwikkelingen is te vinden in tabel 3.1. Met uitzondering van de terugtreksnelheid geven alle alternatieve indicatoren aan dat de woningmarkt zich herstelt in de beschouwde periode. Echter, dit herstel blijft achter in het risicogebied en met name in het risico krimpgebied. De verschillen met de referentiegebieden zijn substantieel.

Tabel 3.1: Overzicht van de trendmatige ontwikkeling van de alternatieve marktindicatoren.

	Trendmatige ontwikkeling in de periode 2012K3 - 2014K4							
		Risico	Ref 1	Ref 2	Risico A	Ref 1A	Risico B	Ref 1B
1	Aantal Kadaster verkopen	11%	40%	39%	16%	38%	-5%	30%
2	Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen	7%	48%	37%	10%	57%	-4%	32%
3	Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen	15%	3%	-7%	5%	-3%	21%	8%
4	Aantal dagen te koop voor verkochte woningen	7%	-24%	-20%	6%	-18%	11%	-10%
5	Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen	31%	18%	21%	41%	16%	28%	20%
6	Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs	-9%	-32%	-36%	-20%	-38%	16%	-27%
7	Verkoopsnelheid	5%	57%	54%	23%	82%	-13%	28%
8	Terugtreksnelheid	-13%	-11%	1%	-10%	-5%	-12%	-17%
	Trendmatige ontwikkeling in de periode 2013K1 - 2014K4							
1	Aantal Kadaster verkopen	13%	42%	34%	16%	38%	-3%	33%
2	Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen	9%	48%	34%	11%	53%	0%	35%
3	Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen	13%	2%	-5%	2%	-4%	19%	7%
4	Aantal dagen te koop voor verkochte woningen	2%	-27%	-20%	3%	-21%	7%	-13%
5	Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen	18%	7%	6%	28%	6%	17%	8%
6	Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs	-11%	-36%	-38%	-20%	-42%	11%	-29%
7	Verkoopsnelheid	11%	66%	49%	29%	89%	-7%	32%
8	Terugtreksnelheid	-11%	-8%	1%	-8%	-4%	-9%	-14%

Tabel 3.2: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	-0,0%	1,4%	4,8%	-1,4%	-4,8%
2013K1	-1,8%	-1,1%	4,1%	-0,7%	-5,9%
2013K2	-2,3%	-0,4%	3,6%	-1,8%	-5,8%
2013K3	-0,1%	6,5%	4,5%	-6,6%	-4,6%
2013K4	2,6%	15,0%	14,0%	-12,4%	-11,4%
2014K1	5,5%	20,0%	22,1%	-14,5%	-16,7%
2014K2	6,6%	22,2%	28,1%	-15,6%	-21,5%
2014K3	9,2%	29,0%	33,8%	-19,8%	-24,7%
2014K4	11,1%	40,0%	39,0%	-28,9%	-27,9%
van 2013K1 t/m					
2013K2	-0,5%	0,7%	-0,5%	-1,2%	-0,0%
2013K3	1,7%	7,7%	0,4%	-6,0%	1,3%
2013K4	4,4%	16,3%	9,5%	-11,9%	-5,1%
2014K1	7,4%	21,3%	17,4%	-13,9%	-10,0%
2014K2	8,5%	23,6%	23,1%	-15,1%	-14,5%
2014K3	11,1%	30,4%	28,6%	-19,3%	-17,5%
2014K4	13,1%	41,6%	33,5%	-28,5%	-20,4%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	0,7%	0,9%	-0,9%	0,9%	-0,3%	-1,8%
2013K1	0,1%	-0,1%	-2,0%	-1,8%	0,3%	-0,2%
2013K2	-0,3%	1,5%	-2,7%	-1,7%	-1,8%	-0,9%
2013K3	1,4%	8,4%	-2,8%	2,3%	-6,9%	-5,2%
2013K4	4,9%	14,8%	-3,1%	11,1%	-9,9%	-14,3%
2014K1	8,8%	19,4%	-3,4%	16,3%	-10,6%	-19,7%
2014K2	11,6%	23,6%	-4,0%	16,5%	-12,1%	-20,5%
2014K3	14,2%	30,7%	-4,2%	20,0%	-16,6%	-24,2%
2014K4	15,9%	38,2%	-4,5%	30,4%	-22,2%	-34,9%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-0,5%	1,6%	-0,6%	0,1%	-2,0%	-0,7%
2013K3	1,3%	8,5%	-0,8%	4,2%	-7,2%	-5,0%
2013K4	4,8%	14,9%	-1,1%	13,2%	-10,2%	-14,3%
2014K1	8,6%	19,5%	-1,4%	18,4%	-10,9%	-19,8%
2014K2	11,4%	23,8%	-2,0%	18,6%	-12,4%	-20,6%
2014K3	14,0%	30,9%	-2,2%	22,2%	-16,9%	-24,4%
2014K4	15,8%	38,4%	-2,5%	32,8%	-22,6%	-35,3%

Tabel 3.3: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	-1,4%	-0,5%	1,1%	-0,9%	-2,5%
2013K1	-2,1%	0,4%	2,6%	-2,5%	-4,7%
2013K2	-1,9%	4,2%	5,7%	-6,1%	-7,7%
2013K3	-1,0%	10,0%	10,6%	-11,0%	-11,6%
2013K4	0,3%	16,8%	16,4%	-16,6%	-16,2%
2014K1	1,8%	24,0%	22,2%	-22,1%	-20,4%
2014K2	3,4%	31,5%	27,7%	-28,1%	-24,3%
2014K3	5,0%	39,6%	32,6%	-34,5%	-27,6%
2014K4	6,5%	48,2%	37,4%	-41,6%	-30,9%
van 2013K1 t/m					
2013K2	0,2%	3,8%	3,0%	-3,6%	-2,9%
2013K3	1,1%	9,5%	7,8%	-8,4%	-6,7%
2013K4	2,5%	16,4%	13,5%	-13,9%	-11,0%
2014K1	4,0%	23,5%	19,1%	-19,5%	-15,1%
2014K2	5,7%	31,0%	24,4%	-25,4%	-18,8%
2014K3	7,3%	39,0%	29,3%	-31,7%	-22,0%
2014K4	8,8%	47,6%	33,9%	-38,8%	-25,1%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	-0,6%	0,5%	-1,9%	-1,5%	-1,1%	-0,4%
2013K1	-0,7%	2,4%	-3,2%	-1,7%	-3,1%	-1,6%
2013K2	-0,2%	6,6%	-3,9%	0,7%	-6,8%	-4,6%
2013K3	0,9%	12,8%	-4,0%	4,7%	-11,9%	-8,7%
2013K4	2,3%	20,3%	-4,0%	9,4%	-18,0%	-13,3%
2014K1	4,1%	28,5%	-3,9%	14,3%	-24,4%	-18,2%
2014K2	6,0%	37,4%	-3,8%	19,7%	-31,4%	-23,5%
2014K3	8,0%	46,8%	-3,7%	25,8%	-38,8%	-29,4%
2014K4	9,9%	56,7%	-3,6%	32,4%	-46,8%	-36,1%
van 2013K1 t/m						
2013K2	0,5%	4,2%	-0,6%	2,4%	-3,7%	-3,1%
2013K3	1,6%	10,2%	-0,8%	6,4%	-8,6%	-7,2%
2013K4	3,1%	17,6%	-0,7%	11,2%	-14,5%	-12,0%
2014K1	4,9%	25,5%	-0,6%	16,3%	-20,7%	-16,9%
2014K2	6,8%	34,2%	-0,5%	21,7%	-27,4%	-22,3%
2014K3	8,8%	43,4%	-0,4%	27,9%	-34,6%	-28,3%
2014K4	10,7%	53,1%	-0,4%	34,7%	-42,3%	-35,1%

Tabel 3.4: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	0,9%	0,1%	-1,8%	0,8%	2,7%
2013K1	2,3%	0,7%	-3,0%	1,6%	5,3%
2013K2	4,0%	1,5%	-3,0%	2,5%	7,0%
2013K3	5,6%	1,5%	-3,7%	4,1%	9,2%
2013K4	7,2%	0,7%	-5,5%	6,5%	12,7%
2014K1	9,8%	1,0%	-6,2%	8,8%	16,0%
2014K2	12,5%	1,9%	-6,3%	10,6%	18,7%
2014K3	14,2%	2,5%	-6,5%	11,8%	20,7%
2014K4	15,4%	2,5%	-7,4%	12,9%	22,8%
van 2013K1 t/m					
2013K2	1,7%	0,8%	0,0%	0,9%	1,6%
2013K3	3,2%	0,7%	-0,6%	2,5%	3,8%
2013K4	4,8%	-0,0%	-2,5%	4,8%	7,3%
2014K1	7,3%	0,2%	-3,3%	7,1%	10,6%
2014K2	9,9%	1,2%	-3,3%	8,8%	13,2%
2014K3	11,7%	1,7%	-3,6%	9,9%	15,2%
2014K4	12,8%	1,7%	-4,5%	11,1%	17,3%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	1,0%	-0,3%	0,9%	0,4%	1,3%	0,5%
2013K1	2,7%	0,6%	2,1%	0,9%	2,1%	1,2%
2013K2	4,2%	1,6%	3,7%	1,5%	2,7%	2,2%
2013K3	5,0%	1,4%	5,6%	1,6%	3,6%	4,0%
2013K4	4,8%	-0,3%	8,4%	1,8%	5,1%	6,6%
2014K1	4,6%	-0,5%	12,5%	2,6%	5,2%	9,9%
2014K2	4,8%	-0,6%	16,5%	4,3%	5,4%	12,2%
2014K3	4,8%	-1,8%	19,2%	6,3%	6,6%	13,0%
2014K4	4,7%	-3,4%	21,1%	7,8%	8,1%	13,3%
van 2013K1 t/m						
2013K2	1,5%	0,9%	1,6%	0,6%	0,6%	1,0%
2013K3	2,2%	0,8%	3,5%	0,7%	1,5%	2,8%
2013K4	2,1%	-0,9%	6,2%	0,8%	3,0%	5,4%
2014K1	1,9%	-1,1%	10,2%	1,7%	3,0%	8,5%
2014K2	2,0%	-1,3%	14,2%	3,4%	3,3%	10,8%
2014K3	2,0%	-2,4%	16,8%	5,3%	4,5%	11,5%
2014K4	2,0%	-4,0%	18,6%	6,8%	6,0%	11,8%

Tabel 3.5: Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	2,5%	2,9%	0,4%	-0,5%	2,1%
2013K1	4,7%	3,4%	-0,4%	1,3%	5,1%
2013K2	6,4%	1,7%	-2,2%	4,7%	8,7%
2013K3	7,4%	-1,5%	-4,7%	8,9%	12,2%
2013K4	7,9%	-5,0%	-7,6%	12,9%	15,5%
2014K1	8,0%	-9,2%	-10,8%	17,2%	18,9%
2014K2	8,1%	-14,2%	-14,1%	22,4%	22,3%
2014K3	7,8%	-19,3%	-17,3%	27,1%	25,1%
2014K4	7,0%	-24,1%	-20,4%	31,2%	27,4%
van 2013K1 t/m					
2013K2	1,7%	-1,6%	-1,8%	3,3%	3,5%
2013K3	2,6%	-4,7%	-4,3%	7,3%	6,9%
2013K4	3,0%	-8,1%	-7,2%	11,1%	10,3%
2014K1	3,2%	-12,2%	-10,4%	15,4%	13,6%
2014K2	3,3%	-17,0%	-13,7%	20,3%	17,0%
2014K3	3,0%	-22,0%	-17,0%	24,9%	19,9%
2014K4	2,3%	-26,6%	-20,1%	28,9%	22,3%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	1,4%	3,0%	1,9%	2,3%	-1,7%	-0,4%
2013K1	2,5%	4,3%	3,6%	3,6%	-1,8%	0,1%
2013K2	3,2%	3,5%	5,3%	3,8%	-0,3%	1,5%
2013K3	3,8%	1,1%	6,8%	3,1%	2,7%	3,6%
2013K4	4,2%	-1,5%	8,0%	1,5%	5,8%	6,5%
2014K1	4,7%	-4,9%	9,0%	-0,8%	9,5%	9,8%
2014K2	5,1%	-9,2%	9,8%	-3,5%	14,3%	13,3%
2014K3	5,5%	-13,4%	10,4%	-6,5%	18,9%	16,9%
2014K4	6,0%	-17,5%	10,8%	-9,5%	23,4%	20,3%
van 2013K1 t/m						
2013K2	0,8%	-0,7%	1,6%	0,3%	1,5%	1,4%
2013K3	1,3%	-3,0%	3,0%	-0,4%	4,3%	3,4%
2013K4	1,7%	-5,6%	4,2%	-2,0%	7,3%	6,2%
2014K1	2,1%	-8,8%	5,2%	-4,2%	10,9%	9,4%
2014K2	2,6%	-12,9%	5,9%	-6,8%	15,5%	12,8%
2014K3	3,0%	-16,9%	6,5%	-9,7%	19,9%	16,2%
2014K4	3,4%	-20,8%	6,9%	-12,6%	24,2%	19,5%

Tabel 3.6: Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	5,3%	5,3%	7,3%	0,0%	-2,0%
2013K1	10,7%	10,4%	14,3%	0,3%	-3,6%
2013K2	15,6%	14,8%	20,3%	0,9%	-4,6%
2013K3	20,0%	18,3%	24,8%	1,6%	-4,8%
2013K4	23,4%	20,7%	27,4%	2,7%	-4,0%
2014K1	26,0%	21,5%	27,7%	4,5%	-1,7%
2014K2	27,9%	21,0%	26,2%	6,9%	1,6%
2014K3	29,3%	19,8%	23,6%	9,6%	5,8%
2014K4	30,6%	18,3%	20,5%	12,3%	10,1%
van 2013K1 t/m					
2013K2	4,5%	4,0%	5,2%	0,5%	-0,8%
2013K3	8,4%	7,2%	9,2%	1,2%	-0,8%
2013K4	11,5%	9,3%	11,4%	2,2%	0,1%
2014K1	13,8%	10,1%	11,7%	3,8%	2,1%
2014K2	15,5%	9,6%	10,4%	5,9%	5,1%
2014K3	16,8%	8,5%	8,1%	8,3%	8,7%
2014K4	18,0%	7,2%	5,5%	10,8%	12,5%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	5,2%	5,0%	4,6%	5,6%	0,2%	-1,0%
2013K1	10,4%	9,6%	9,2%	11,1%	0,7%	-1,9%
2013K2	15,4%	13,8%	13,5%	16,1%	1,6%	-2,6%
2013K3	20,2%	17,0%	17,4%	20,0%	3,2%	-2,7%
2013K4	24,8%	18,9%	20,5%	22,4%	6,0%	-1,9%
2014K1	29,2%	19,1%	23,0%	23,3%	10,1%	-0,4%
2014K2	33,3%	18,4%	24,8%	22,9%	14,9%	1,9%
2014K3	37,2%	17,2%	26,3%	21,7%	20,0%	4,6%
2014K4	41,0%	15,8%	27,7%	20,3%	25,2%	7,4%
van 2013K1 t/m						
2013K2	4,6%	3,8%	4,0%	4,5%	0,8%	-0,5%
2013K3	8,9%	6,7%	7,5%	8,0%	2,2%	-0,5%
2013K4	13,1%	8,4%	10,4%	10,2%	4,7%	0,2%
2014K1	17,1%	8,7%	12,6%	11,0%	8,5%	1,6%
2014K2	20,8%	8,0%	14,3%	10,6%	12,8%	3,7%
2014K3	24,3%	6,9%	15,7%	9,5%	17,4%	6,1%
2014K4	27,7%	5,6%	16,9%	8,2%	22,1%	8,7%

Tabel 3.7: Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	1,5%	4,3%	3,4%	-2,8%	-1,8%
2013K1	2,3%	5,6%	3,4%	-3,4%	-1,2%
2013K2	2,1%	3,2%	-0,2%	-1,2%	2,3%
2013K3	1,1%	-2,0%	-5,9%	3,0%	7,0%
2013K4	-0,5%	-7,6%	-12,5%	7,1%	12,0%
2014K1	-2,4%	-13,8%	-19,4%	11,5%	17,1%
2014K2	-4,4%	-20,2%	-25,8%	15,8%	21,4%
2014K3	-6,7%	-26,2%	-31,2%	19,5%	24,5%
2014K4	-9,0%	-32,3%	-36,2%	23,3%	27,1%
van 2013K1 t/m					
2013K2	-0,2%	-2,2%	-3,5%	2,0%	3,3%
2013K3	-1,2%	-7,2%	-9,1%	6,0%	7,9%
2013K4	-2,7%	-12,5%	-15,4%	9,8%	12,7%
2014K1	-4,5%	-18,4%	-22,1%	13,9%	17,6%
2014K2	-6,6%	-24,4%	-28,3%	17,9%	21,7%
2014K3	-8,7%	-30,1%	-33,4%	21,3%	24,7%
2014K4	-11,0%	-35,9%	-38,3%	24,9%	27,2%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	0,5%	4,7%	2,3%	2,9%	-4,1%	-0,5%
2013K1	0,2%	6,5%	4,4%	2,7%	-6,3%	1,7%
2013K2	-1,2%	4,5%	6,4%	-0,0%	-5,6%	6,4%
2013K3	-3,3%	-1,1%	8,2%	-4,0%	-2,2%	12,2%
2013K4	-6,1%	-7,6%	9,9%	-8,1%	1,6%	18,0%
2014K1	-9,2%	-15,0%	11,5%	-12,6%	5,8%	24,1%
2014K2	-12,6%	-22,7%	13,1%	-17,3%	10,2%	30,5%
2014K3	-16,1%	-30,3%	14,7%	-22,2%	14,2%	37,0%
2014K4	-19,7%	-38,2%	16,3%	-27,2%	18,5%	43,6%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-1,3%	-1,9%	1,9%	-2,7%	0,6%	4,5%
2013K3	-3,5%	-7,1%	3,6%	-6,5%	3,6%	10,1%
2013K4	-6,2%	-13,3%	5,2%	-10,5%	7,0%	15,7%
2014K1	-9,4%	-20,2%	6,8%	-14,9%	10,8%	21,7%
2014K2	-12,8%	-27,5%	8,3%	-19,5%	14,7%	27,8%
2014K3	-16,3%	-34,6%	9,9%	-24,3%	18,3%	34,1%
2014K4	-19,9%	-42,0%	11,4%	-29,2%	22,1%	40,5%

Tabel 3.8: Verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	-1,9%	0,4%	1,3%	-2,3%	-3,3%
2013K1	-6,2%	-5,1%	2,9%	-1,0%	-9,0%
2013K2	-8,1%	-1,9%	7,0%	-6,2%	-15,1%
2013K3	-5,9%	9,1%	14,1%	-15,0%	-20,1%
2013K4	-3,0%	18,7%	22,0%	-21,6%	-25,0%
2014K1	-2,2%	21,2%	29,4%	-23,4%	-31,6%
2014K2	-2,2%	26,6%	37,1%	-28,9%	-39,3%
2014K3	0,8%	40,1%	45,4%	-39,3%	-44,7%
2014K4	4,6%	57,1%	53,5%	-52,5%	-48,9%
van 2013K1 t/m					
2013K2	-2,1%	3,4%	4,0%	-5,5%	-6,0%
2013K3	0,2%	15,0%	10,9%	-14,7%	-10,7%
2013K4	3,4%	25,1%	18,6%	-21,7%	-15,2%
2014K1	4,3%	27,8%	25,8%	-23,5%	-21,5%
2014K2	4,2%	33,5%	33,2%	-29,3%	-29,0%
2014K3	7,4%	47,7%	41,3%	-40,3%	-34,0%
2014K4	11,4%	65,6%	49,2%	-54,1%	-37,8%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	2,6%	0,5%	-3,3%	-1,6%	2,1%	-1,7%
2013K1	-4,9%	-3,4%	-6,2%	-3,0%	-1,5%	-3,2%
2013K2	-9,7%	0,4%	-8,4%	-0,8%	-10,1%	-7,6%
2013K3	-4,8%	11,3%	-9,6%	4,3%	-16,1%	-14,0%
2013K4	5,3%	21,5%	-10,6%	9,9%	-16,2%	-20,5%
2014K1	12,3%	27,7%	-11,6%	13,2%	-15,4%	-24,9%
2014K2	14,3%	39,6%	-12,5%	15,9%	-25,2%	-28,4%
2014K3	20,2%	59,6%	-12,6%	21,0%	-39,4%	-33,6%
2014K4	22,9%	82,3%	-12,5%	28,4%	-59,4%	-40,9%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-5,1%	3,9%	-2,3%	2,3%	-9,0%	-4,6%
2013K3	0,1%	15,2%	-3,6%	7,6%	-15,1%	-11,2%
2013K4	10,8%	25,8%	-4,7%	13,4%	-15,0%	-18,0%
2014K1	18,1%	32,3%	-5,8%	16,8%	-14,1%	-22,5%
2014K2	20,2%	44,5%	-6,6%	19,6%	-24,3%	-26,2%
2014K3	26,4%	65,3%	-6,8%	24,8%	-38,9%	-31,6%
2014K4	29,3%	88,8%	-6,7%	32,4%	-59,5%	-39,1%

Tabel 3.9: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2
2012K4	-1,5%	-1,2%	0,1%	-0,3%	-1,5%
2013K1	-2,9%	-2,3%	0,1%	-0,6%	-3,0%
2013K2	-4,4%	-3,5%	0,2%	-0,9%	-4,6%
2013K3	-5,9%	-4,7%	0,2%	-1,2%	-6,1%
2013K4	-7,4%	-5,9%	0,3%	-1,5%	-7,7%
2014K1	-8,8%	-7,0%	0,4%	-1,8%	-9,2%
2014K2	-10,3%	-8,2%	0,5%	-2,1%	-10,8%
2014K3	-11,8%	-9,4%	0,6%	-2,4%	-12,4%
2014K4	-13,3%	-10,5%	0,7%	-2,7%	-13,9%
van 2013K1 t/m					
2013K2	-1,5%	-1,2%	0,1%	-0,3%	-1,6%
2013K3	-3,0%	-2,4%	0,1%	-0,6%	-3,2%
2013K4	-4,6%	-3,6%	0,2%	-1,0%	-4,8%
2014K1	-6,1%	-4,8%	0,3%	-1,3%	-6,4%
2014K2	-7,6%	-6,0%	0,4%	-1,6%	-8,0%
2014K3	-9,1%	-7,2%	0,5%	-1,9%	-9,6%
2014K4	-10,7%	-8,4%	0,6%	-2,3%	-11,2%

van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2012K4	-1,1%	-0,5%	-1,3%	-1,9%	-0,5%	0,6%
2013K1	-2,2%	-1,1%	-2,6%	-3,7%	-1,1%	1,2%
2013K2	-3,2%	-1,6%	-3,9%	-5,6%	-1,6%	1,7%
2013K3	-4,3%	-2,2%	-5,2%	-7,5%	-2,1%	2,3%
2013K4	-5,4%	-2,7%	-6,5%	-9,4%	-2,7%	2,9%
2014K1	-6,5%	-3,3%	-7,8%	-11,2%	-3,2%	3,4%
2014K2	-7,6%	-3,8%	-9,1%	-13,1%	-3,7%	4,0%
2014K3	-8,6%	-4,4%	-10,4%	-15,0%	-4,2%	4,5%
2014K4	-9,7%	-5,0%	-11,7%	-16,8%	-4,8%	5,1%
van 2013K1 t/m						
2013K2	-1,1%	-0,6%	-1,3%	-1,9%	-0,5%	0,6%
2013K3	-2,2%	-1,1%	-2,7%	-3,9%	-1,1%	1,2%
2013K4	-3,3%	-1,7%	-4,0%	-5,8%	-1,6%	1,8%
2014K1	-4,4%	-2,2%	-5,4%	-7,8%	-2,2%	2,4%
2014K2	-5,5%	-2,8%	-6,7%	-9,7%	-2,7%	3,0%
2014K3	-6,6%	-3,4%	-8,0%	-11,7%	-3,3%	3,6%
2014K4	-7,7%	-3,9%	-9,4%	-13,6%	-3,8%	4,2%

4 Conclusies

Dit onderzoek bevat een actualisatie van de resultaten van het rapport *De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld* en actualisaties van dat rapport op basis van verkopen tot en met het derde kwartaal van 2014. In het huidige onderzoek zijn de prijsontwikkelingen in risico- en referentiegebieden rond het Groningenveld opnieuw berekend met dezelfde rekenmodellen als in de eerdere rapporten, na toevoeging van verkoopinformatie van het vierde kwartaal van 2014.

Uit het kenmerkenmodel blijkt dat de prijzen in het vierde kwartaal van 2014 niet veel zijn veranderd ten opzichte van het derde kwartaal. In het risico gebied en referentiegebied zijn de prijzen gedaald met 0,1% en 0,3% en in referentiegebied 2 gestegen met 0,3%.

Vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) bedragen de cumulatieve veranderingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 voor het risicogebied -3,7% (0,4%) en voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 respectievelijk -2,8% (1,6%), -4,1% (0,2%) en -3,6% (1,0%). Er zijn geen eenduidige verschillen aan te merken tussen het risicogebied en de referentiegebieden. De berekende verschillen in prijsontwikkeling zijn klein en statistisch niet significant bij een gehanteerd significantieniveau van 5%.

In het herhaalde verkopenmodel zijn in referentiegebied 1 en 2 prijstoenames geconstateerd van 0,6 tot 0,9%, terwijl in het risicogebied er nog een prijsdaling van 1,0% is gemeten. Zowel vanaf het derde kwartaal van 2012 als vanaf het eerste kwartaal van 2013 zijn de cumulatieve prijsdalingen tot en met het vierde kwartaal van 2014 het grootste in het risicogebied. De verschillen in prijsontwikkeling tussen het risicogebied en referentiegebied 1, 2 en het gezamenlijke gebied 1&2 variëren tussen de 3,5% en 6,4% en zijn statistisch significant.

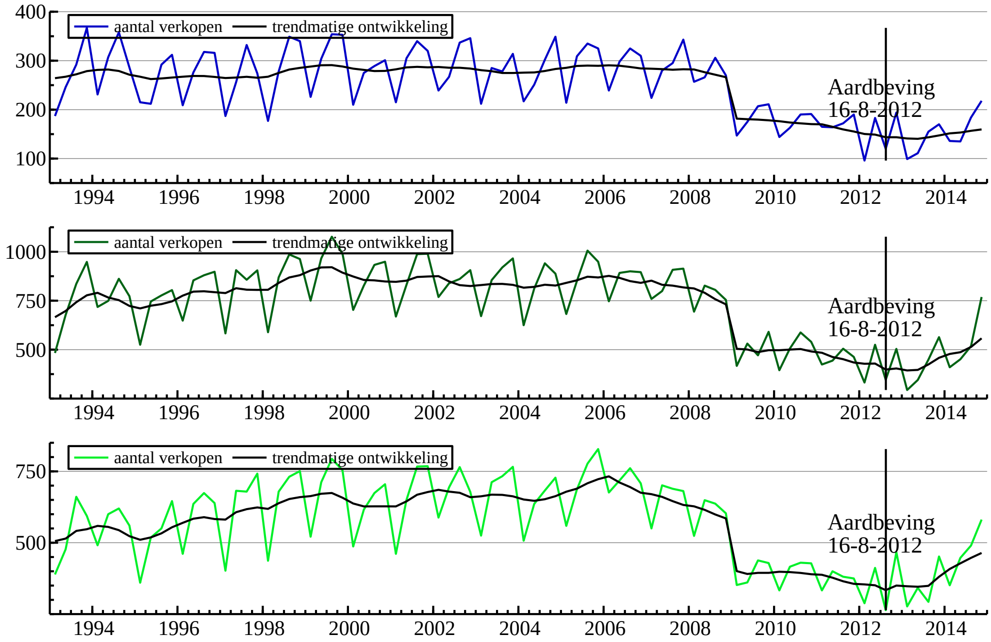
Uit de analyse van groei- en krimp-deelgebieden in het kenmerken model blijkt dat vanaf zowel het derde kwartaal van 2012 als het eerste kwartaal van 2013 de prijzen in het referentie krimpgebied 1B het meeste zijn gedaald. Vergeleken met het risicogebied is deze daling net niet statistisch significant. Een directe vergelijking tussen risico deelgebieden en corresponderende referentie deelgebieden geeft in het herhaalde verkopenmodel gemeten over de periode van het eerste kwartaal van 2013 tot en met het vierde kwartaal van 2014 een significant grotere prijsdaling van risicogebied A ten opzichte van referentiegebied 1A.

Uit de analyse van diverse alternatieve marktindicatoren blijkt dat de woningmarkt in het risicogebied zich in het vierde kwartaal van 2014 minder gunstig ontwikkeld heeft dan in de referentiegebieden. Met uitzondering van de terugtreksnelheid geven alle alternatieve indicatoren (aantallen verkopen, zowel op basis van de Kadaster als de NVM-gegevens, aantal dagen te koop van verkochte en te koop staande woningen, het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs en de verkoopsnelheid) aan dat de ontwikkeling van de woningmarkt in het risicogebied substantieel minder gunstig is dan in de referentiegebieden.

De algemene conclusie van dit rapport is dat volgens het herhaalde verkopen model de prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het vierde kwartaal van 2014 4% tot 6% achterblijft bij de referentiegebieden. In het kenmerkenmodel is alleen tussen het risico en referentie krimpgebied een verschil geconstateerd. Bij de alternatieve marktindicatoren zijn er sterke aanwijzingen dat de woningmarkt in het risicogebied zich vanaf beide referentie kwartalen substantieel minder gunstig ontwikkeld heeft. Dit geldt ook voor de ontwikkeling in het laatste kwartaal.

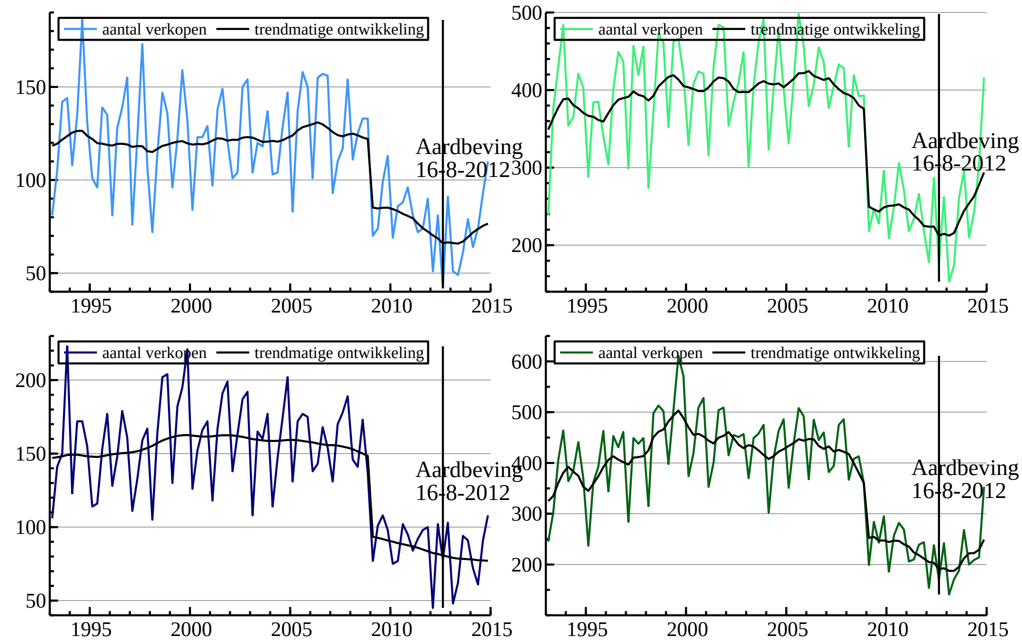
A Figuren

Figuur A.1: Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



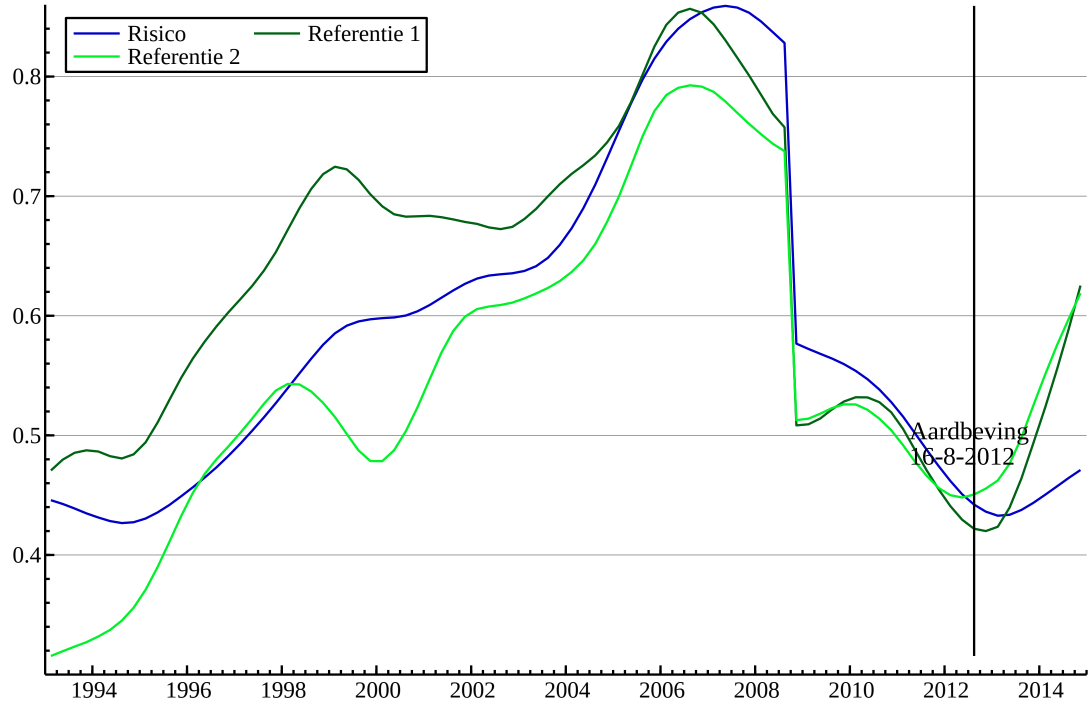
De blauwe, donker-en lichtgroene lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

Figuur A.2: Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 (verfijning).

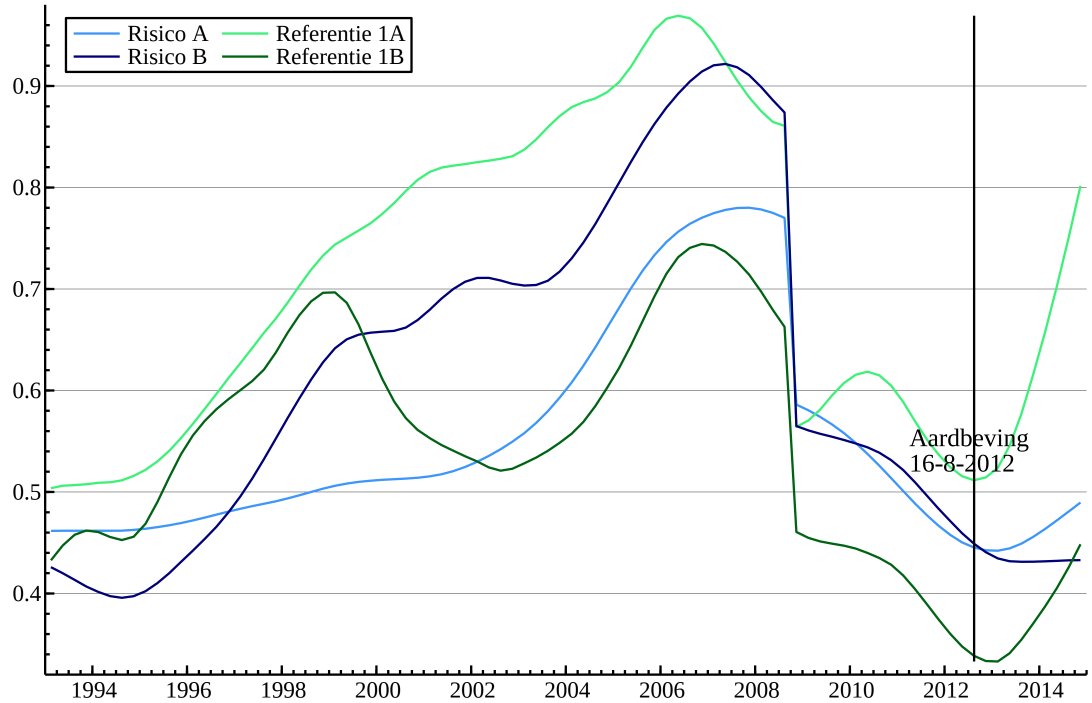


De blauwe, donker-en lichtgroene lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

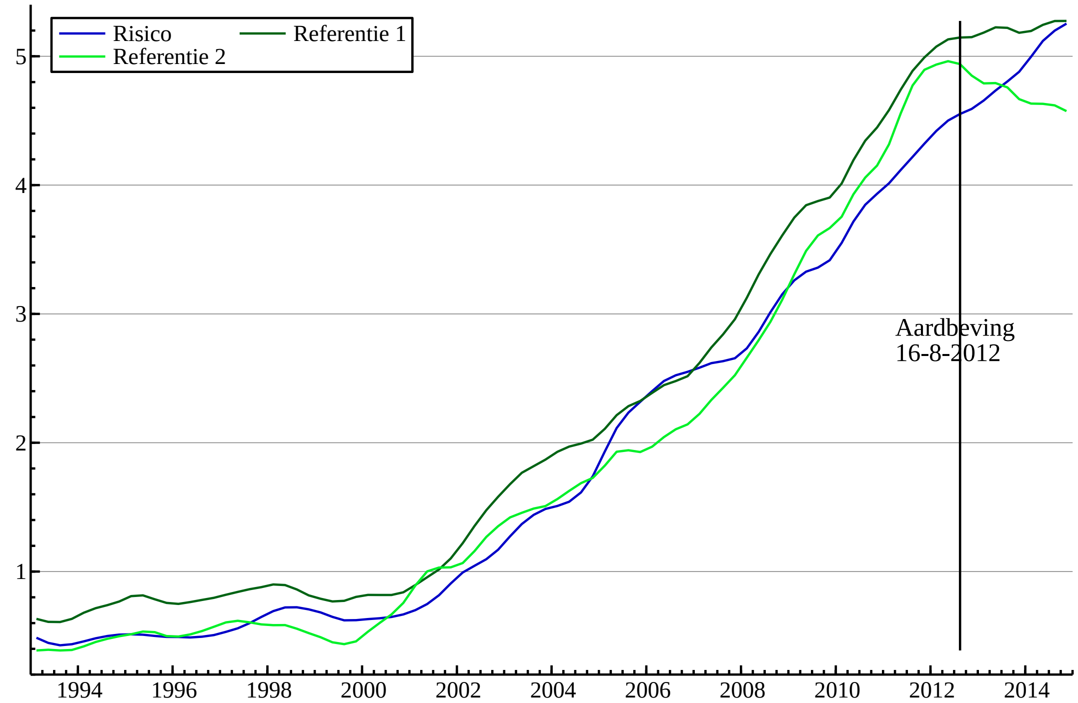
Figuur A.3: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



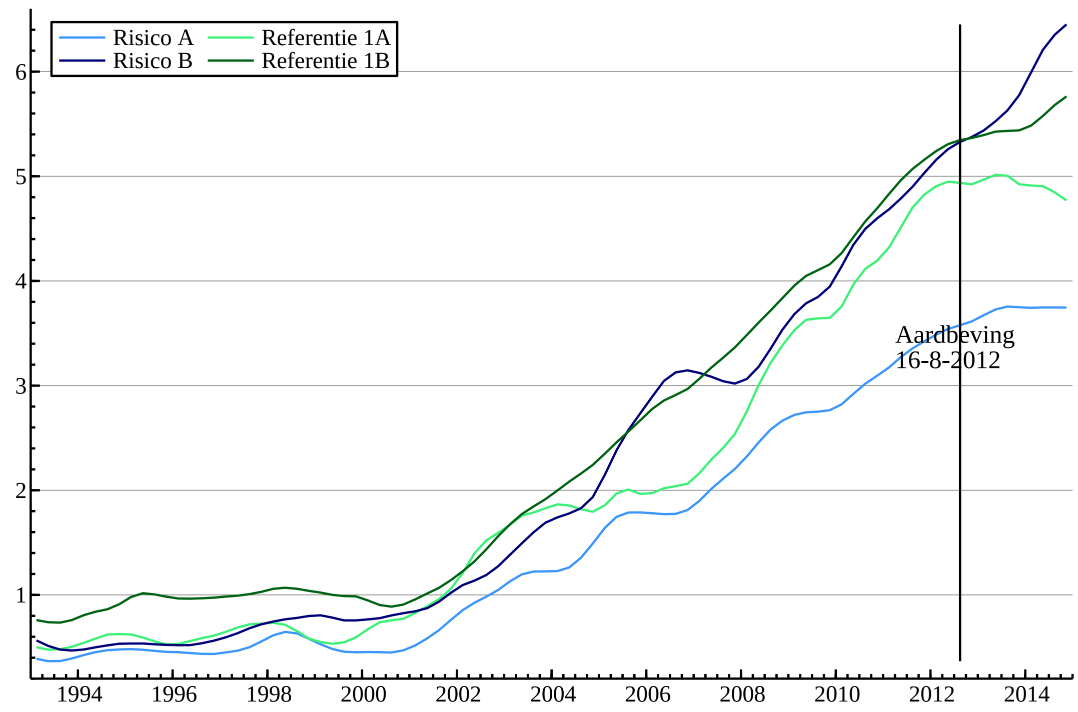
Figuur A.4: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



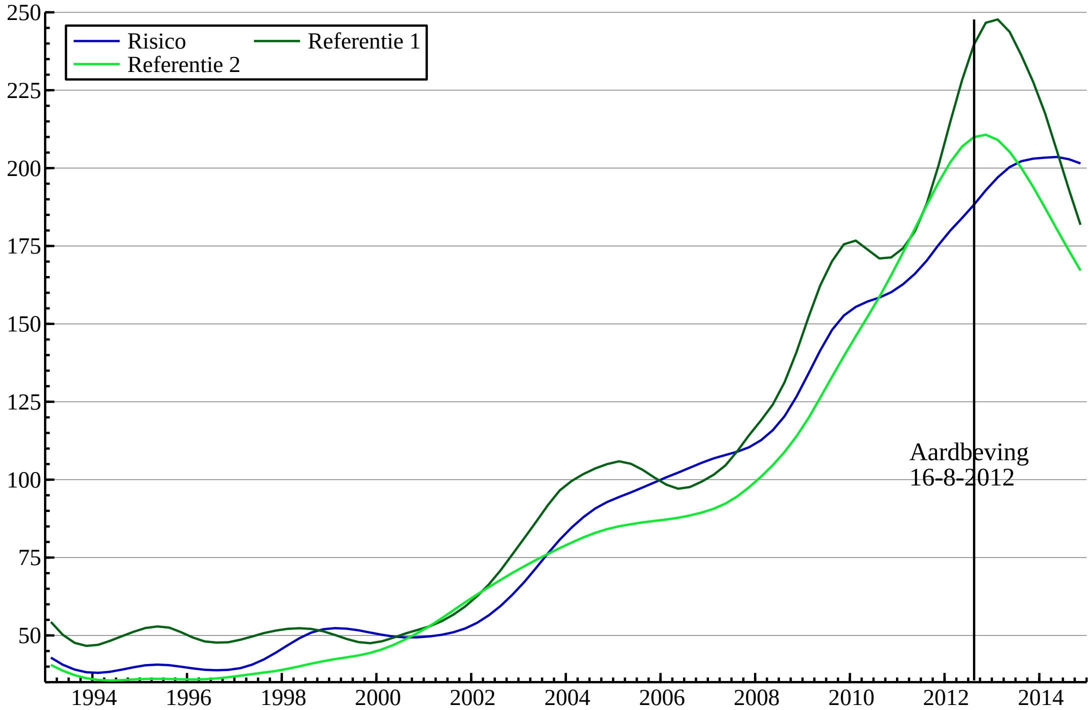
Figuur A.5: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



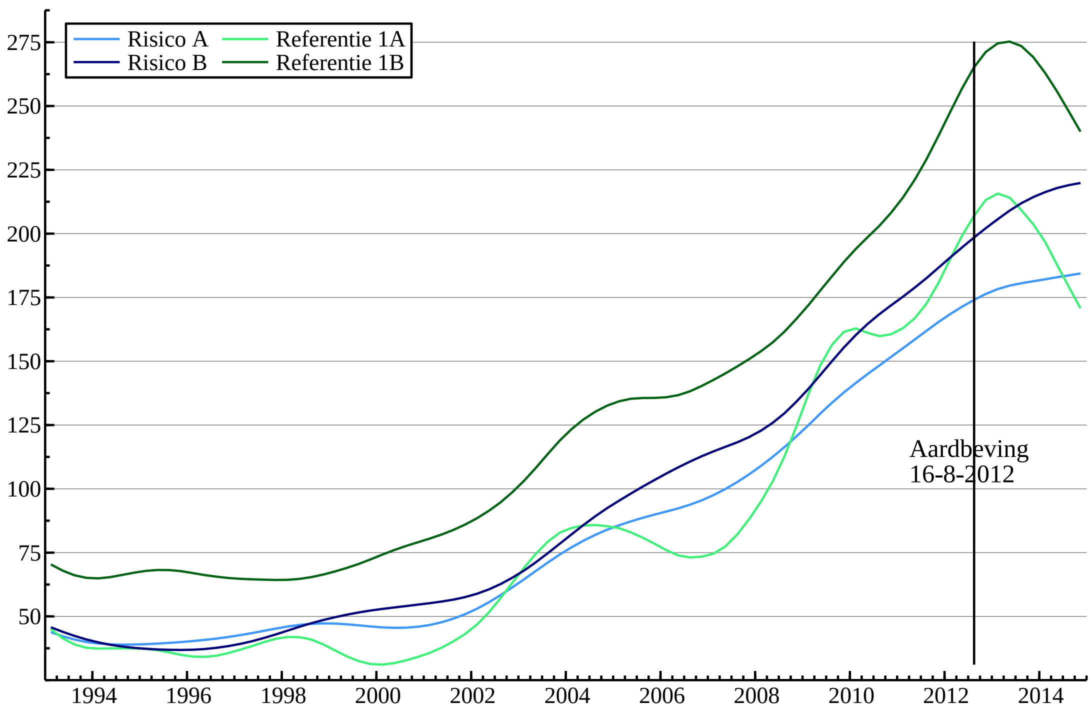
Figuur A.6: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



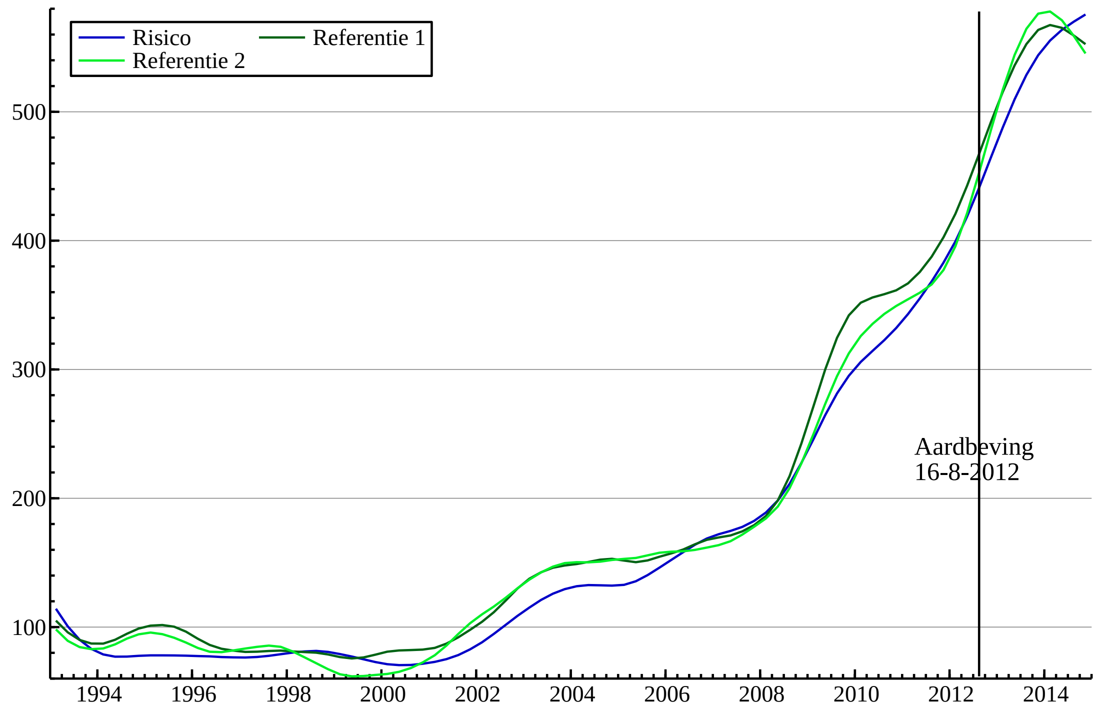
Figuur A.7: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



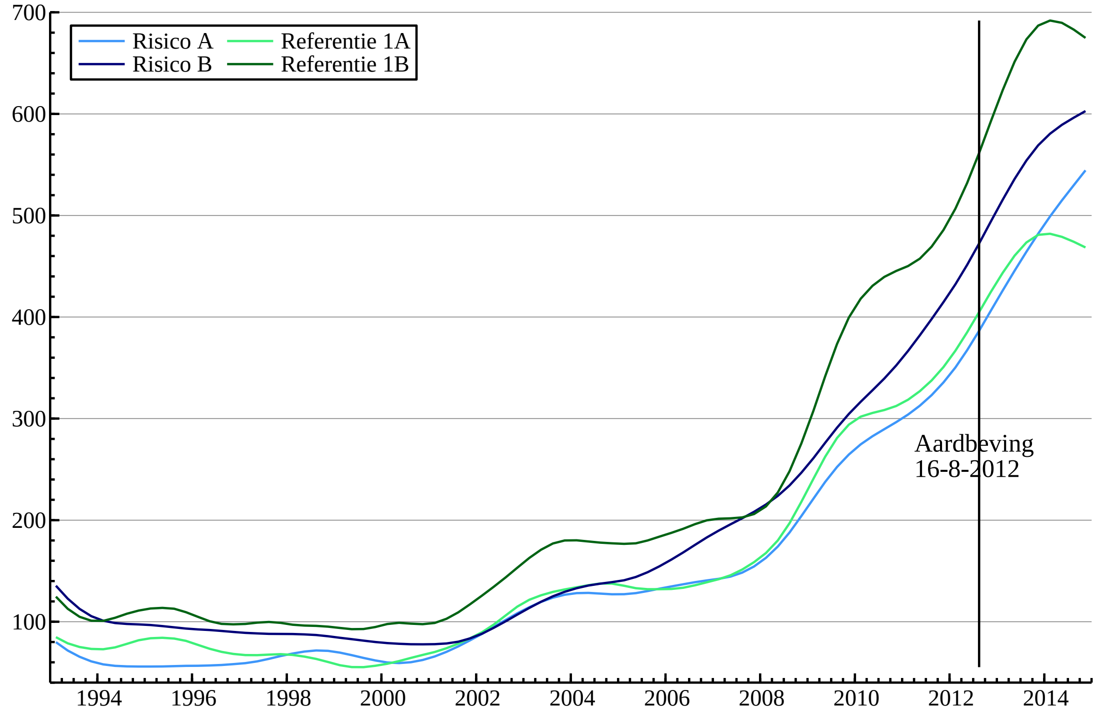
Figuur A.8: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



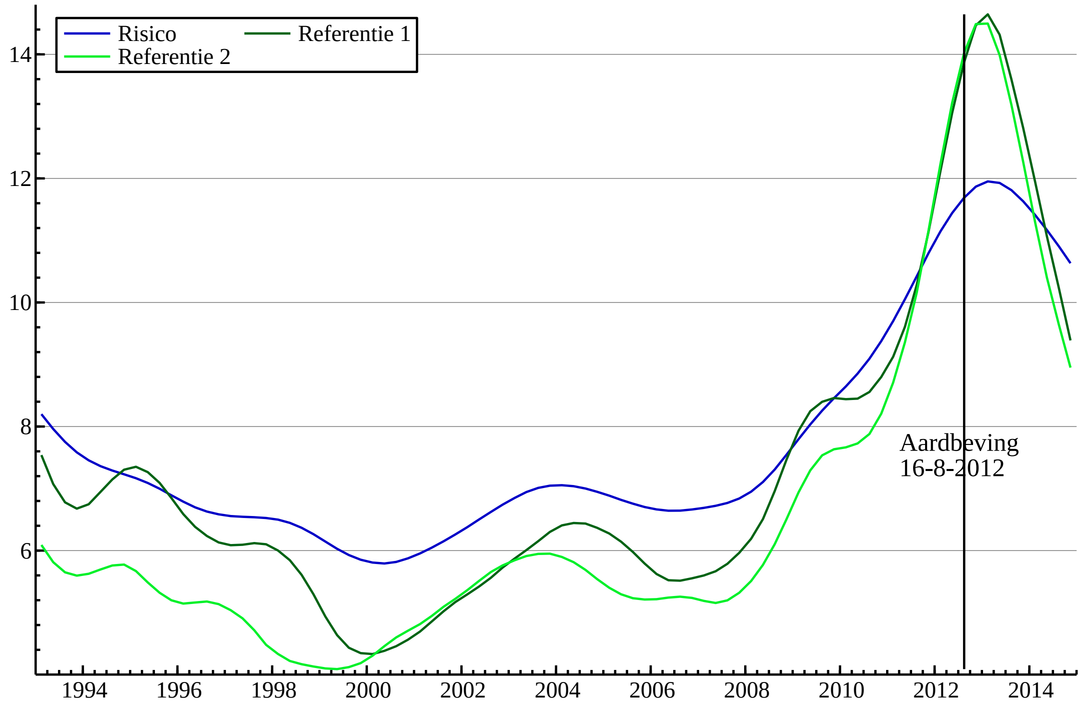
Figuur A.9: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



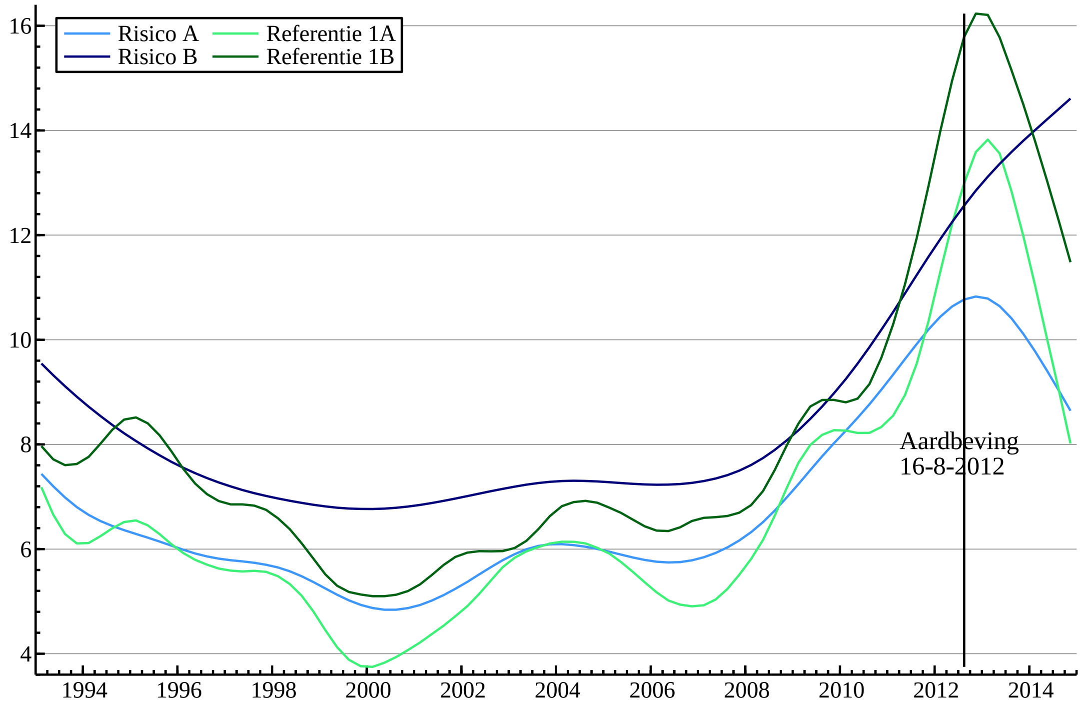
Figuur A.10: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



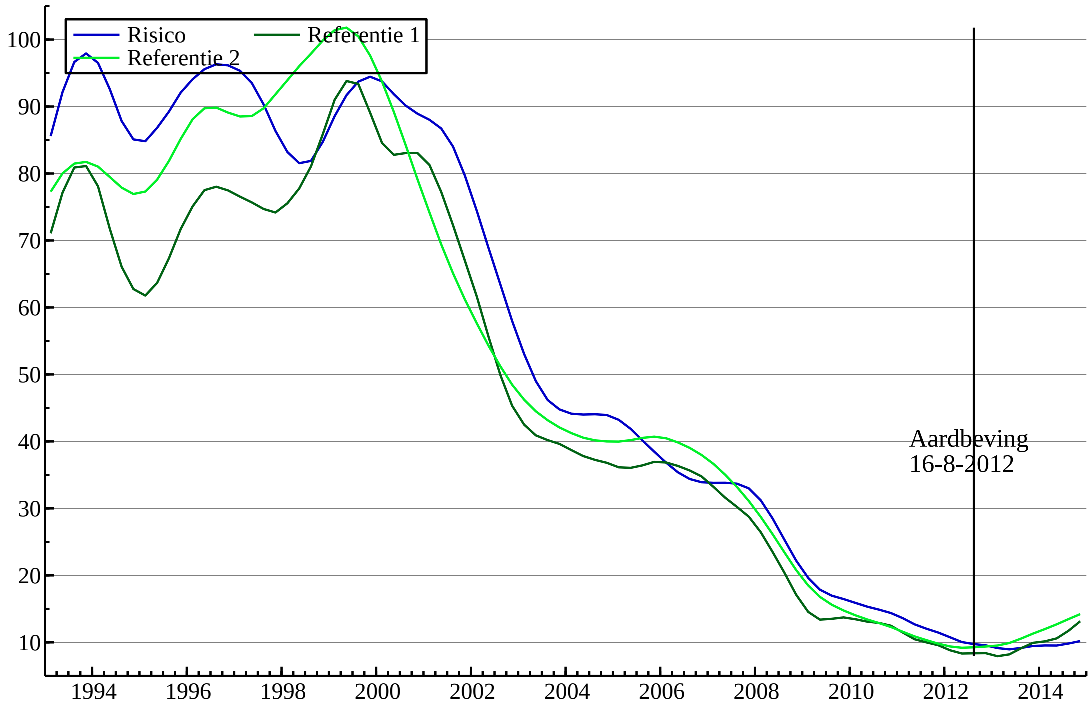
Figuur A.11: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2.



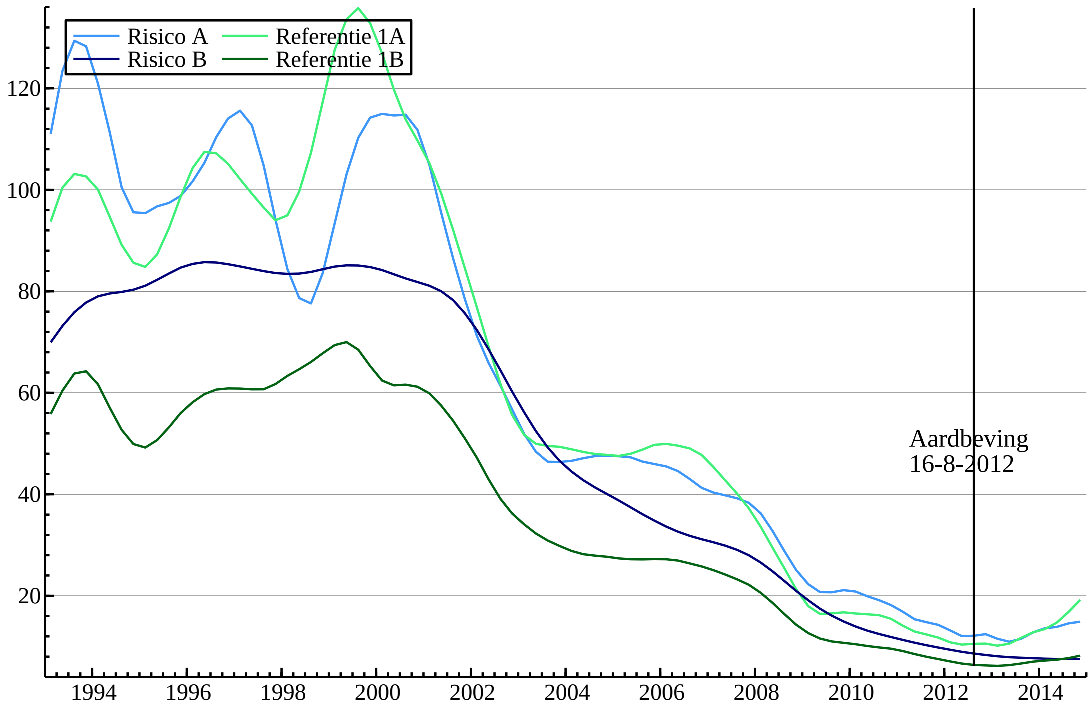
Figuur A.12: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



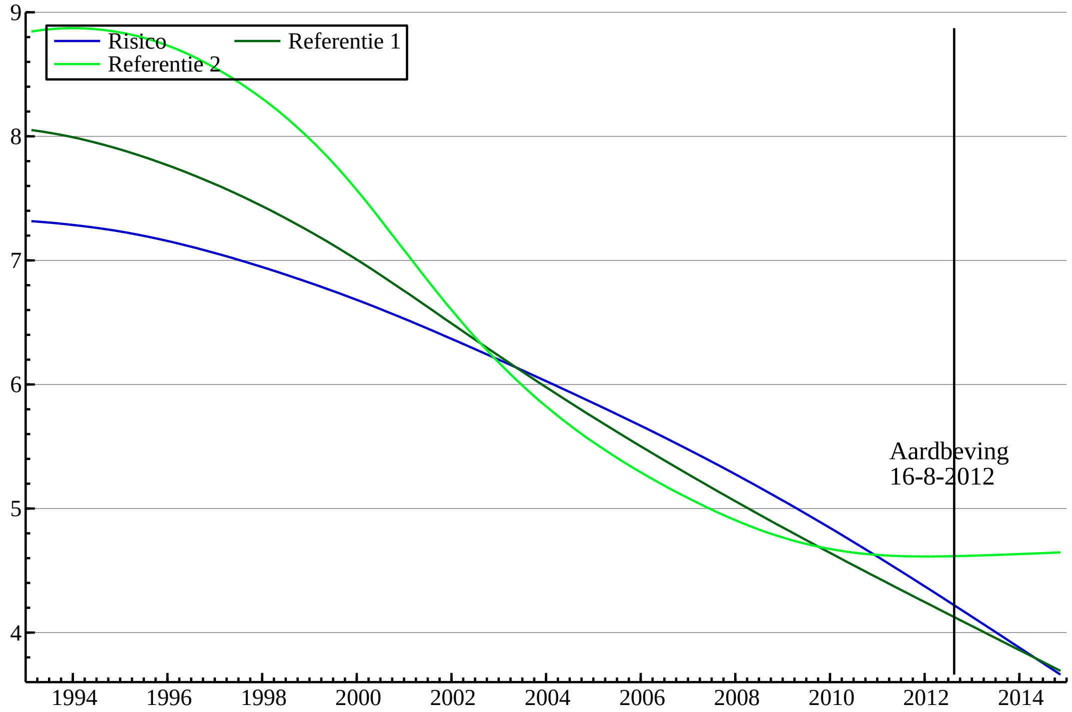
Figuur A.13: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



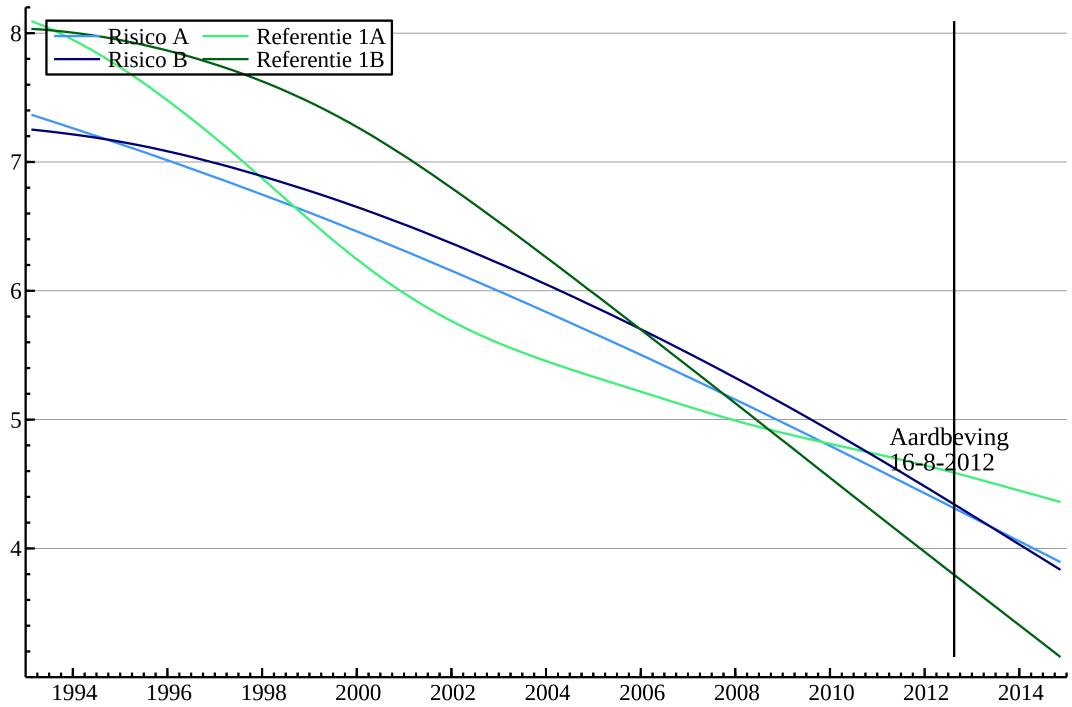
Figuur A.14: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



Figuur A.15: Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



Figuur A.16: Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2. (verfijning)



B Tabellen

Tabel B.1: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2013 tot en met december 2014 o.b.v. het NVM-bestand.

Code	Gemeente	okt-13	nov-13	dec-13	jan-14	feb-14	mrt-14	apr-14	mei-14	jun-14	jul-14	aug-14	sep-14	okt-14	nov-14	dec-14
	Risico A															
5	Bedum	4	6	8	4	9	8	8	6	2	10	6	13	5	2	5
9	Ten Boer	2	6	5	2	4	3	3	1	8	5	6	3	6	5	
40	Slochteren	6	7	4	4	7	2	4	4	2	6	5	6	8	7	2
53	Winsum	9	5	6	7	11	9	10	8	10	7	14	20	8	6	4
		21	*24*	*23*	*17*	*31*	*22*	*25*	*19*	*22*	*28*	*31*	*42*	*27*	*20*	*11*
	Risico B															
3	Appingedam	4	1	2	3	7	2	4	6	4	8	5	1	1	3	3
10	Delfzijl	14	10	11	15	11	4	9	10	11	16	9	12	14	11	3
24	Loppersum	4	8	4	3	5	5	5	1	2	8	8	6	6	2	1
1651	Eemsmond	8	6	3	6	7	4	5	9	8	7	5	7	15	9	1
		30	*25*	*20*	*27*	*30*	*15*	*23*	*26*	*25*	*39*	*27*	*26*	*36*	*25*	*8*
	Referentie 1A															
15	Grootegast	10	7	3	3	6	7	5	7	3	4	8	2	9	5	4
18	Hoogezand-Sappemeer	21	20	21	16	14	14	16	26	20	22	20	15	25	24	18
22	Leek	21	9	8	4	7	9	9	7	14	11	6	10	18	11	7
56	Zuidhorn	11	21	17	11	7	16	11	13	13	19	8	22	16	17	4
1699	Noordenveld	25	10	20	22	26	32	29	31	24	18	29	28	42	29	11
1730	Tynaarlo	20	24	25	20	17	18	30	33	33	24	27	39	37	28	10
		108	*91*	*94*	*76*	*77*	*96*	*100*	*117*	*107*	*98*	*98*	*116*	*147*	*114*	*54*
	Referentie 1B															
7	Bellingwedde	1	5	3	3	3	3	5	3	3	6	7	2	6	5	
47	Veendam	15	13	13	11	10	12	9	13	9	10	11	15	23	13	7
58	Dongeradeel	11	5	11	8	8	8	14	3	7	10	6	11	16	13	11
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	7	1	5	2	2	5	12	5	6	1	3	11	13	4	5
765	Pekela	6	9	5	1	7	2	3	5	5	6	3	4	9		
1663	De Marne	9	6	6	6	4	2	5	4	6	6	5	6	11	9	1
1895	Oldambt	16	8	11	8	17	14	20	14	10	14	15	15	15	17	6
1987	Menterwolde	6	2	1	5	4	5	4	7	1	7	3	4	3	9	2
		71	*49*	*55*	*44*	*55*	*51*	*72*	*54*	*47*	*60*	*53*	*68*	*96*	*70*	*32*
	Referentie 2															
25	Marum	2	3	5	1	5	2	5	9	7	4	6	6	7	4	2
37	Stadskanaal	12	16	12	8	13	12	8	16	12	14	10	22	9	12	12
48	Vlagtwedde	6	11	4	6	4	11	9	10	14	5	8	11	15	10	6
59	Achtkarspelen	13	11	13	13	10	8	14	19	14	15	17	9	14	19	8
85	Ooststellingwerf	16	11	7	8	17	10	18	11	16	21	18	18	14	16	7
86	Opsterland	29	21	14	16	8	23	17	17	18	13	22	17	21	22	10
90	Smallingerland	49	50	42	24	41	48	44	37	40	34	30	35	40	54	23
1681	Borger-Odoorn	29	20	20	22	14	23	14	22	25	16	14	16	22	15	10
1722	Ferwerderadiel	1	1	1	2	2	3	3	3	4	3	1		6	2	2
1891	Dantumadiel	6	8	6	4	3	6	6	7	6	3	6	2	8	4	5
		163	*152*	*124*	*104*	*117*	*146*	*138*	*151*	*156*	*128*	*132*	*136*	*156*	*158*	*85*
	Uitzonderingen															
14	Groningen (gemeente)	173	163	165	116	165	157	166	172	163	209	195	204	211	162	123
17	Haren	20	27	12	18	21	19	27	23	18	30	19	19	31	14	15
106	Assen	40	51	56	41	35	44	64	47	54	57	36	54	69	51	27
1680	Aa en Hunze	12	13	18	16	13	18	24	22	22	21	16	15	37	21	6
1731	Midden-Drenthe	18	21	18	18	23	23	18	17	22	20	22	17	40	17	20
		263	*275*	*269*	*209*	*257*	*261*	*299*	*281*	*279*	*337*	*288*	*309*	*388*	*265*	*191*

Tabel B.2: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2013 tot en met december 2014 o.b.v. het NVM-bestand na filtering.

Code	Gemeente	okt-13	nov-13	dec-13	jan-14	feb-14	mrt-14	apr-14	mei-14	jun-14	jul-14	aug-14	sep-14	okt-14	nov-14	dec-14
	Risico A															
5	Bedum	4	6	8	3	9	8	8	6	2	10	6	13	5	2	5
9	Ten Boer	2	6	5	2	4	3	3	1	8	5	6	3	6	5	
40	Slochteren	6	7	4	4	7	2	4	4	2	6	5	6	8	6	2
53	Winsum	8	5	6	7	11	9	10	8	10	7	14	20	8	6	4
		20	*24*	*23*	*16*	*31*	*22*	*25*	*19*	*22*	*28*	*31*	*42*	*27*	*19*	*11*
	Risico B															
3	Appingedam	4	1	2	3	7	2	4	6	4	8	5	1	1	3	3
10	Delfzijl	14	10	11	15	10	4	9	10	11	16	9	12	14	11	3
24	Loppersum	4	8	4	3	5	5	5	1	2	8	7	6	6	2	1
1651	Eemsmond	8	6	3	6	7	4	5	9	8	7	5	7	15	9	1
		30	*25*	*20*	*27*	*29*	*15*	*23*	*26*	*25*	*39*	*26*	*26*	*36*	*25*	*8*
	Referentie 1A															
15	Grootegast	8	7	2	3	6	7	5	6	3	4	8	2	9	5	4
18	Hoogezand-Sappemeer	21	20	21	16	14	14	16	26	20	21	20	15	25	24	18
22	Leek	20	9	8	4	6	9	9	7	14	10	6	10	18	10	7
56	Zuidhorn	11	21	17	11	7	16	11	13	12	19	8	22	16	17	4
1699	Noordenveld	24	10	18	22	24	32	23	30	22	17	29	27	38	28	11
1730	Tynaarlo	18	23	23	20	15	17	27	31	32	22	25	36	36	27	10
		102	*90*	*89*	*76*	*72*	*95*	*91*	*113*	*103*	*93*	*96*	*112*	*142*	*111*	*54*
	Referentie 1B															
7	Bellingwoude	1	5	3	3	3	3	4	3	3	6	7	2	6	5	
47	Veendam	15	13	13	11	9	12	9	13	9	10	11	15	23	13	7
58	Dongeradeel	10	5	11	8	8	8	13	3	6	10	6	11	16	12	11
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	7	1	5	2	2	5	11	5	6	3		10	12	4	5
765	Pekela	6	9	5	1	7	2	3	5	5	6	3	4	9		
1663	De Marne	8	5	6	6	4	2	3	4	6	6	3	6	11	8	1
1895	Oldambt	16	8	11	8	17	14	20	14	10	13	15	14	14	16	6
1987	Menterwolde	6	2	1	5	4	5	4	6	1	7	3	4	2	9	2
		69	*48*	*55*	*44*	*54*	*51*	*67*	*53*	*46*	*61*	*48*	*66*	*93*	*67*	*32*
	Referentie 2															
25	Marum	2	3	4		5	2	5	7	7	4	6	6	7	4	2
37	Stadskanaal	12	16	12	8	12	12	8	16	12	14	10	22	9	12	12
48	Vlagtwedde	6	11	4	6	4	11	9	10	11	5	8	11	14	8	6
59	Achtkarspelen	13	8	13	13	9	8	14	18	14	15	17	9	11	18	7
85	Ooststellingwerf	15	10	7	8	17	9	18	11	16	21	14	18	14	15	6
86	Opsterland	28	20	13	16	8	22	15	16	18	13	22	17	20	22	9
90	Smallingerland	49	50	41	24	41	47	44	37	40	34	29	35	40	53	23
1681	Borger-Odoorn	26	19	20	19	13	19	12	20	19	10	13	15	20	14	7
1722	Ferwerderadiel	1	1	1	2	2	3	3	3	4	3	1		6	2	2
1891	Dantumadiel	6	7	6	3	3	6	6	7	6	3	6	2	8	4	5
		158	*145*	*121*	*99*	*114*	*139*	*134*	*145*	*147*	*122*	*126*	*135*	*149*	*152*	*79*
	Uitzonderingen															
14	Groningen (gemeente)	171	161	164	114	164	156	164	171	163	206	194	201	208	160	121
17	Haren	17	27	12	18	21	19	27	23	17	27	19	18	31	14	14
106	Assen	40	51	55	40	35	44	64	47	54	57	35	54	66	51	27
1680	Aa en Hunze	12	12	17	16	13	18	22	21	20	20	14	12	36	18	5
1731	Midden-Drenthe	16	16	17	16	18	20	15	17	22	19	22	16	38	16	18
		256	*267*	*265*	*204*	*251*	*257*	*292*	*279*	*276*	*329*	*284*	*301*	*379*	*259*	*185*

Tabel B.3: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2013 tot en met december 2014 o.b.v. het Kadaster-bestand.

Code	Gemeente	okt-13	nov-13	dec-13	jan-14	feb-14	mrt-14	apr-14	mei-14	jun-14	jul-14	aug-14	sep-14	okt-14	nov-14	dec-14
	Risico A															
5	Bedum	3	9	10	5	6	7	7	12	7	14	7	4	16	8	12
9	Ten Boer	10	4	7	6	4	5	4	1	2	5	7	4	9	3	12
40	Slochteren	6	4	11	5	9	9	6	11	5	13	14	16	14	13	24
53	Winsum	12	6	14	4	9	12	11	11	12	9	14	12	15	12	19
		31	*23*	*42*	*20*	*28*	*33*	*28*	*35*	*26*	*41*	*42*	*36*	*54*	*36*	*67*
	Risico B															
3	Appingedam	4	9	8	2	2	8	3	6	4	8	13	6	5	5	11
10	Delfzijl	12	10	21	11	14	12	11	12	6	14	19	17	20	13	31
24	Loppersum	7	9	11	4	3	8	6	7	4	4	9	6	12	9	13
1651	Eemsmond	8	10	11	11	7	9	8	9	7	11	10	9	10	12	15
		31	*38*	*51*	*28*	*26*	*37*	*28*	*34*	*21*	*37*	*51*	*38*	*47*	*39*	*70*
	Referentie 1A															
15	Grootegast	7	12	12	8	5	3	5	7	9	7	6	13	6	10	17
18	Hoogezand-Sappemeer	17	16	32	18	20	20	19	18	17	29	30	29	33	22	48
22	Leek	7	15	28	11	7	6	8	13	12	18	15	14	20	11	37
56	Zuidhorn	8	18	20	18	12	12	13	13	10	17	16	15	24	22	40
1699	Noordenveld	29	24	27	17	20	25	27	41	24	37	26	26	35	20	63
1730	Tynaarlo	31	23	44	18	18	28	26	20	27	35	33	36	47	38	47
		99	*108*	*163*	*90*	*82*	*94*	*98*	*112*	*99*	*143*	*126*	*133*	*165*	*123*	*252*
	Referentie 1B															
7	Bellingwedde	10	7	12	7	2	10	6	9	5	10	6	12	12	8	13
47	Veendam	17	19	22	8	23	21	10	17	21	25	15	15	19	17	45
58	Dongeradeel	22	20	23	7	15	21	14	20	19	12	15	14	28	23	38
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	4	5	13	8	7	4	5	11	12	11	6	8	6	9	29
765	Pekela	5	8	12	5	8	4	5	1	11	6	3	9	8	8	16
1663	De Marne	8	13	11	1	12	8	4	12	1	6	4	11	9	7	23
1895	Oldambt	26	27	46	12	19	27	18	26	27	23	25	27	37	15	60
1987	Menterwolde	6	6	5	4	5	9	4	10	5	6	4	9	6	10	19
		98	*105*	*144*	*52*	*91*	*104*	*66*	*106*	*101*	*99*	*78*	*105*	*125*	*97*	*243*
	Referentie 2															
25	Marum	6	7	5	4	8	5	5	9	7	11	11	5	12	6	19
37	Stadskanaal	25	17	36	20	19	18	22	24	26	35	18	18	28	24	53
48	Vlagtwedde	18	8	15	7	8	6	9	21	19	11	16	20	11	17	36
59	Achtkarspelen	14	12	18	8	10	27	23	28	21	30	18	24	27	22	34
85	Ooststellingwerf	14	24	24	21	11	14	20	25	15	32	19	26	23	18	50
86	Opsterland	28	25	31	19	16	26	20	30	16	30	15	24	23	18	52
90	Smallingerland	30	37	69	33	42	35	54	54	52	46	40	41	43	38	90
1681	Borger-Odoorn	27	22	36	22	24	21	16	23	18	39	31	16	19	26	35
1722	Ferwerderadiel	7	8	8	7	3	4	6	6	5	7	8	12		10	17
1891	Dantumadiel	5	15	13	3	11	9	8	10	10	14	5	14	12	9	18
		174	*175*	*255*	*144*	*152*	*165*	*183*	*230*	*189*	*255*	*181*	*200*	*198*	*188*	*404*
	Uitzonderingen															
14	Groningen (gemeente)	202	171	278	148	165	186	200	189	186	243	262	242	277	221	459
17	Haren	16	15	28	12	17	24	18	19	25	27	21	20	28	23	53
106	Assen	50	42	69	53	47	44	46	53	50	60	72	68	52	69	119
1680	Aa en Hunze	20	18	24	13	20	11	10	35	24	28	20	29	27	24	58
1731	Midden-Drenthe	27	30	35	25	22	26	26	39	23	23	24	35	28	25	80
		315	*276*	*434*	*251*	*271*	*291*	*300*	*335*	*308*	*381*	*399*	*394*	*412*	*362*	*769*

Tabel B.4: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf oktober 2013 tot en met december 2014 o.b.v. het Kadaster-bestand na filtering.

Code	Gemeente	okt-13	nov-13	dec-13	jan-14	feb-14	mrt-14	apr-14	mei-14	jun-14	jul-14	aug-14	sep-14	okt-14	nov-14	dec-14
	Risico A															
5	Bedum	2	7	6	5	6	3	7	8	5	13	5	3	13	5	8
9	Ten Boer	9	4	4	5	2	3	3	1	2	4	6	4	5	3	10
40	Slochteren	4	3	10	5	8	9	5	9	5	9	11	9	7	10	12
53	Winsum	11	6	13	4	6	8	8	10	11	9	12	8	13	9	15
		26	*20*	*33*	*19*	*22*	*23*	*23*	*28*	*23*	*35*	*34*	*24*	*38*	*27*	*45*
	Risico B															
3	Appingedam	3	8	7	2	1	7	1	5	4	6	10	5	5	3	9
10	Delfzijl	11	7	14	11	13	11	6	8	6	10	14	15	14	10	20
24	Loppersum	4	5	9	3	3	5	3	5	3	3	6	2	6	6	8
1651	Eemsmond	8	8	7	7	6	3	7	8	5	8	7	5	10	5	12
		26	*28*	*37*	*23*	*23*	*26*	*17*	*26*	*18*	*27*	*37*	*27*	*35*	*24*	*49*
	Referentie 1A															
15	Grootegast	6	9	9	7	2	3	3	6	7	6	4	12	5	6	11
18	Hoogezand-Sappemeer	15	12	26	14	17	14	13	15	13	19	22	19	25	15	36
22	Leek	7	14	24	10	4	5	7	9	10	15	11	9	17	7	29
56	Zuidhorn	6	17	14	15	10	9	12	8	7	11	15	14	18	17	34
1699	Noordenveld	22	22	20	12	17	20	16	35	21	23	23	21	31	14	47
1730	Tynaarlo	22	19	32	15	14	22	20	17	23	28	23	29	38	28	38
		78	*93*	*125*	*73*	*64*	*73*	*71*	*90*	*81*	*102*	*98*	*104*	*134*	*87*	*195*
	Referentie 1B															
7	Bellingwedde	10	7	8	6	1	8	5	6	2	7	6	9	12	2	10
47	Veendam	16	17	18	8	20	20	8	10	17	20	14	15	18	15	39
58	Dongeradeel	16	13	10	5	11	15	12	12	12	10	12	8	22	16	23
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	2	4	10	8	5	3	5	10	10	8	3	5	3	9	21
765	Pekela	4	7	10	4	8	3	4	1	10	4	2	8	5	8	13
1663	De Marne	7	13	7	1	9	7	3	10	1	5	2	10	5	4	18
1895	Oldambt	21	24	31	11	11	21	14	23	18	17	17	18	31	14	45
1987	Menterwolde	5	5	3	3	5	7	4	8	4	4	4	6	5	10	5
		81	*90*	*97*	*46*	*70*	*84*	*55*	*80*	*74*	*75*	*60*	*79*	*101*	*78*	*174*
	Referentie 2															
25	Marum	4	6	3	1	6	2	3	8	6	9	8	4	10	5	17
37	Stadskanaal	20	14	23	18	16	14	20	22	20	28	13	15	19	19	40
48	Vlagtwedde	15	8	12	7	7	6	5	15	16	9	12	13	6	11	23
59	Achtkarspelen	8	12	15	2	8	21	16	18	15	19	11	16	19	16	30
85	Ooststellingwerf	10	16	19	18	5	11	16	15	11	26	16	18	16	14	38
86	Opsterland	20	20	25	15	14	21	18	21	11	22	12	19	19	14	34
90	Smallingerland	19	29	50	28	31	26	40	42	37	38	33	30	29	29	67
1681	Borger-Odoorn	21	13	28	12	18	15	13	15	15	30	23	13	15	21	24
1722	Ferwerderadiel	6	7	6	4	2	4	2	3	2	7	6	10		7	10
1891	Dantumadiel	4	12	7	3	10	6	8	8	6	12	5	13	11	6	12
		127	*137*	*188*	*108*	*117*	*126*	*141*	*167*	*139*	*200*	*139*	*151*	*144*	*142*	*295*
	Uitzonderingen															
14	Groningen (gemeente)	146	116	183	96	123	105	132	119	105	164	193	179	201	143	319
17	Haren	13	14	21	11	14	19	15	17	20	21	21	15	22	19	48
106	Assen	37	35	57	35	40	32	35	44	38	53	66	49	42	54	96
1680	Aa en Hunze	15	15	18	9	18	8	10	31	18	23	18	26	23	18	44
1731	Midden-Drenthe	21	21	23	19	17	17	20	30	16	17	18	30	24	19	51
		232	*201*	*302*	*170*	*212*	*181*	*212*	*241*	*197*	*278*	*316*	*299*	*312*	*253*	*558*

Tabel B.5: Kenmerkenmodel prijsindices op basis van NVM gegevens.

Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2	Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	243,9	258,8	253,5	260,7
1993K2	103,2	103,3	102,5	103,1	2004K2	250,4	263,4	258,3	265,3
1993K3	106,4	105,9	104,8	105,5	2004K3	254,3	264,7	261,2	266,8
1993K4	110,1	109,8	107,9	109,1	2004K4	258,8	268,6	263,9	270,2
1994K1	113,4	113,4	110,7	112,6	2005K1	264,2	272,6	267,0	273,4
1994K2	115,5	114,8	112,0	113,7	2005K2	269,1	275,8	271,4	277,1
1994K3	116,1	114,9	111,9	113,5	2005K3	271,6	277,9	274,4	279,7
1994K4	117,4	116,3	113,1	114,9	2005K4	276,1	282,6	278,2	284,3
1995K1	119,5	117,9	115,5	117,1	2006K1	278,5	284,3	277,9	284,4
1995K2	120,6	118,4	116,6	117,7	2006K2	281,0	287,3	279,5	286,5
1995K3	122,1	119,7	117,9	119,1	2006K3	282,9	288,8	280,2	287,2
1995K4	124,1	122,0	119,7	121,4	2006K4	284,9	289,9	283,1	289,3
1996K1	126,7	125,0	121,8	124,1	2007K1	287,5	294,3	287,3	294,2
1996K2	129,6	128,0	124,4	127,1	2007K2	289,2	296,8	290,4	297,0
1996K3	132,5	130,6	127,0	129,6	2007K3	289,2	297,3	291,0	297,4
1996K4	135,1	133,3	129,4	132,3	2007K4	290,0	297,0	292,2	297,8
1997K1	137,0	135,5	130,9	134,2	2008K1	292,6	299,7	293,8	300,4
1997K2	138,6	138,3	133,0	136,8	2008K2	293,5	298,6	294,6	300,1
1997K3	139,9	139,7	134,3	138,3	2008K3	291,7	295,0	291,9	296,2
1997K4	140,8	139,5	134,8	138,2	2008K4	287,6	288,7	287,1	290,1
1998K1	142,8	141,8	136,8	140,4	2009K1	283,9	285,5	283,4	286,5
1998K2	145,4	145,9	139,9	144,1	2009K2	283,9	285,8	282,9	286,5
1998K3	147,0	148,0	142,6	146,3	2009K3	284,7	288,3	284,3	289,0
1998K4	149,9	151,7	147,7	150,7	2009K4	284,7	288,2	284,2	289,0
1999K1	154,8	157,5	155,2	157,6	2010K1	284,5	288,6	284,4	289,6
1999K2	161,9	164,7	165,2	166,5	2010K2	285,2	289,7	284,4	290,1
1999K3	167,5	171,0	172,9	173,4	2010K3	282,9	287,3	282,8	287,8
1999K4	171,0	176,3	178,6	178,9	2010K4	282,1	286,4	280,8	286,2
2000K1	175,8	183,1	185,5	186,0	2011K1	278,9	282,5	276,3	281,4
2000K2	180,9	190,3	192,7	193,7	2011K2	278,1	281,4	275,4	280,5
2000K3	185,3	195,8	198,9	199,5	2011K3	276,4	278,1	272,5	277,2
2000K4	190,0	203,2	205,6	207,4	2011K4	272,7	274,0	266,9	272,1
2001K1	195,1	210,2	211,3	214,2	2012K1	267,7	267,9	260,5	265,5
2001K2	201,4	218,1	217,2	221,5	2012K2	266,1	264,9	257,0	262,2
2001K3	206,2	222,9	221,0	225,9	2012K3	263,2	260,0	252,2	256,8
2001K4	211,6	228,4	226,2	231,4	2012K4	258,8	255,1	247,3	251,7
2002K1	217,4	233,5	232,0	236,9	2013K1	252,5	248,8	241,2	245,1
2002K2	221,8	239,2	236,4	242,5	2013K2	250,3	248,2	239,7	244,1
2002K3	224,1	240,0	237,2	242,8	2013K3	250,9	250,3	241,0	246,5
2002K4	227,1	242,6	239,6	245,3	2013K4	251,7	249,0	241,2	245,6
2003K1	229,0	243,5	241,5	246,6	2014K1	252,1	250,1	241,4	246,3
2003K2	232,3	246,4	243,3	248,9	2014K2	253,4	252,4	241,8	247,7
2003K3	236,1	250,3	246,2	252,3	2014K3	253,8	253,5	241,1	247,5
2003K4	239,7	254,2	249,8	256,4	2014K4	253,6	252,8	241,8	247,6

Tabel B.6: Kenmerkenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van NVM gegevens.

Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B	Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	252,8	250,8	262,4	259,8
1993K2	103,2	103,1	103,9	104,0	2004K2	259,7	255,9	268,7	264,4
1993K3	106,8	106,0	107,9	108,0	2004K3	265,2	259,4	272,3	267,2
1993K4	110,5	109,5	112,1	112,3	2004K4	270,0	264,0	276,2	270,2
1994K1	113,6	112,6	115,9	115,5	2005K1	274,8	268,4	281,5	273,3
1994K2	115,7	114,6	118,5	116,2	2005K2	278,0	271,1	286,8	276,8
1994K3	116,1	115,0	119,9	115,7	2005K3	279,8	273,2	290,0	279,2
1994K4	117,2	115,9	122,0	116,6	2005K4	283,8	277,1	295,6	284,0
1995K1	119,4	117,2	125,2	118,7	2006K1	286,8	279,2	297,7	286,0
1995K2	120,9	118,3	127,9	120,2	2006K2	290,1	284,5	300,9	289,0
1995K3	122,7	119,5	130,3	122,0	2006K3	292,3	285,1	302,4	290,5
1995K4	124,9	121,7	133,2	124,0	2006K4	294,9	286,9	305,2	291,3
1996K1	127,6	124,6	136,3	126,5	2007K1	299,0	290,7	307,5	296,2
1996K2	130,2	127,9	139,8	128,5	2007K2	301,5	293,2	308,5	298,9
1996K3	133,3	131,0	143,2	130,9	2007K3	302,8	293,5	307,4	300,6
1996K4	135,7	133,5	146,1	133,2	2007K4	303,8	292,8	308,4	302,0
1997K1	137,5	135,3	148,5	135,7	2008K1	305,5	293,5	310,5	304,2
1997K2	139,2	137,8	150,6	138,5	2008K2	305,4	293,0	311,9	303,6
1997K3	140,1	139,1	152,5	139,5	2008K3	302,6	288,8	309,5	300,0
1997K4	141,2	139,0	154,2	141,4	2008K4	297,7	283,4	304,9	293,4
1998K1	143,4	140,8	156,4	144,6	2009K1	294,0	279,6	301,5	290,8
1998K2	146,5	144,1	159,0	149,0	2009K2	293,9	280,5	301,4	290,2
1998K3	148,8	146,0	160,4	151,8	2009K3	295,1	282,0	301,6	291,4
1998K4	152,5	149,5	163,2	156,1	2009K4	295,3	282,1	300,8	290,5
1999K1	158,3	155,6	168,3	161,9	2010K1	294,9	282,8	300,9	289,5
1999K2	166,5	163,6	175,9	170,1	2010K2	295,4	284,5	301,9	288,4
1999K3	173,1	169,5	180,9	176,4	2010K3	293,5	282,9	299,7	285,9
1999K4	177,6	174,2	183,7	180,4	2010K4	292,7	281,8	299,5	285,8
2000K1	183,5	180,5	188,2	186,0	2011K1	289,0	278,2	296,8	281,4
2000K2	189,5	186,9	193,1	192,6	2011K2	288,5	278,0	295,6	279,5
2000K3	194,5	192,0	197,1	197,7	2011K3	286,9	274,7	292,6	276,1
2000K4	201,0	198,2	201,9	205,1	2011K4	283,0	269,7	288,0	271,2
2001K1	207,7	204,2	207,3	213,0	2012K1	278,4	263,5	282,8	264,9
2001K2	214,7	211,4	214,5	221,1	2012K2	276,4	260,1	281,2	262,3
2001K3	220,0	217,1	219,6	225,7	2012K3	273,3	256,2	278,0	257,4
2001K4	225,7	222,3	225,2	231,2	2012K4	268,6	250,1	272,0	252,2
2002K1	231,2	227,2	231,5	236,6	2013K1	262,6	243,7	265,4	245,8
2002K2	234,2	232,1	236,8	241,3	2013K2	261,0	243,8	263,1	244,0
2002K3	234,7	232,2	239,9	242,4	2013K3	263,1	246,6	263,2	245,5
2002K4	237,3	234,1	244,0	247,4	2013K4	263,4	243,8	262,4	244,2
2003K1	238,7	234,6	246,8	249,7	2014K1	263,8	243,5	261,9	245,3
2003K2	240,9	237,4	250,5	252,0	2014K2	264,9	244,5	262,6	247,1
2003K3	244,7	241,2	254,2	255,2	2014K3	264,9	244,4	263,1	248,7
2003K4	248,3	245,8	258,2	257,5	2014K4	265,5	245,1	263,0	249,5

Tabel B.7: Herhaalde verkopenmodel prijsindices op basis van Kadaster gegevens.

Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2	Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	238,6	239,4	258,2	247,9
1993K2	101,9	102,8	103,6	103,5	2004K2	241,7	241,5	261,7	250,8
1993K3	103,9	105,5	107,4	106,9	2004K3	244,9	244,0	265,0	253,7
1993K4	105,9	108,0	110,9	110,0	2004K4	247,9	246,8	267,4	256,3
1994K1	107,7	110,3	114,0	112,7	2005K1	251,0	249,9	269,9	259,0
1994K2	109,3	112,2	116,3	114,8	2005K2	254,0	253,2	272,9	262,2
1994K3	110,8	113,5	118,0	116,1	2005K3	257,3	256,6	276,4	265,8
1994K4	112,4	114,7	119,4	117,3	2005K4	260,5	259,7	279,8	268,9
1995K1	114,0	115,6	120,7	118,2	2006K1	263,6	262,8	282,8	272,1
1995K2	115,7	116,6	121,9	119,1	2006K2	266,2	265,5	285,5	274,8
1995K3	117,4	117,9	123,0	120,2	2006K3	268,4	268,0	287,9	277,2
1995K4	119,2	119,8	124,6	122,2	2006K4	270,0	270,3	290,7	279,6
1996K1	121,1	122,1	126,7	124,5	2007K1	271,3	272,5	293,7	282,3
1996K2	122,9	124,3	129,6	127,1	2007K2	272,5	274,5	296,4	284,7
1996K3	124,9	126,6	132,8	129,8	2007K3	273,6	276,0	299,2	286,8
1996K4	126,9	129,0	135,9	132,5	2007K4	274,9	276,7	301,3	287,8
1997K1	129,0	131,4	139,1	135,3	2008K1	276,0	277,0	303,3	288,5
1997K2	131,2	133,9	142,4	138,1	2008K2	276,7	277,1	305,3	289,7
1997K3	133,7	136,1	145,3	140,5	2008K3	277,0	277,0	306,6	290,7
1997K4	136,3	138,5	147,8	142,8	2008K4	276,8	276,1	306,4	290,3
1998K1	139,0	141,2	150,2	145,4	2009K1	276,2	274,4	304,3	287,9
1998K2	141,9	144,3	153,2	148,5	2009K2	275,2	272,6	301,5	285,1
1998K3	145,0	147,6	156,9	152,0	2009K3	274,3	271,3	299,4	283,2
1998K4	148,4	151,5	161,4	156,1	2009K4	273,5	270,2	298,4	282,2
1999K1	152,3	155,8	166,6	160,7	2010K1	272,6	269,1	297,6	281,3
1999K2	156,4	160,7	173,1	166,4	2010K2	271,9	268,2	296,6	280,8
1999K3	160,9	166,2	180,2	172,8	2010K3	270,9	267,2	295,2	279,8
1999K4	165,6	171,7	187,4	179,1	2010K4	269,6	265,7	293,0	278,3
2000K1	170,5	177,1	194,1	184,9	2011K1	267,8	263,4	289,3	275,2
2000K2	175,6	182,5	200,7	190,6	2011K2	265,4	261,0	284,8	271,8
2000K3	180,8	187,9	207,2	196,4	2011K3	262,6	258,1	280,3	268,5
2000K4	186,0	193,7	213,6	202,5	2011K4	259,5	254,9	275,2	264,6
2001K1	191,3	199,7	219,7	208,6	2012K1	256,1	250,9	270,0	260,1
2001K2	196,7	205,8	225,9	215,0	2012K2	252,3	246,8	264,6	255,4
2001K3	202,1	211,6	231,2	220,8	2012K3	248,5	242,6	258,9	250,3
2001K4	207,3	216,8	235,6	225,4	2012K4	245,0	238,5	253,8	245,6
2002K1	212,3	221,3	239,5	229,6	2013K1	242,1	234,9	249,5	241,4
2002K2	216,7	225,4	242,8	233,5	2013K2	239,7	232,0	246,1	238,2
2002K3	220,3	228,8	245,2	236,7	2013K3	237,6	229,8	244,5	236,4
2002K4	223,4	231,3	246,9	238,6	2013K4	235,7	228,1	244,0	235,1
2003K1	226,3	233,3	248,5	240,2	2014K1	233,7	227,4	244,1	234,5
2003K2	229,2	234,8	250,5	241,9	2014K2	231,6	227,7	245,5	235,5
2003K3	232,3	236,3	252,9	243,9	2014K3	229,3	228,7	247,7	237,5
2003K4	235,4	237,8	255,2	245,7	2014K4	227,0	230,1	249,8	239,7

Tabel B.8: Herhaalde verkopenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van Kadaster gegevens.

Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B	Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2004K1	251,1	233,1	229,7	246,5
1993K2	101,8	102,3	101,3	102,9	2004K2	255,1	235,9	233,0	248,1
1993K3	104,4	104,5	102,7	105,9	2004K3	257,7	239,1	236,3	249,9
1993K4	108,2	106,7	104,0	108,6	2004K4	259,2	242,4	239,6	252,3
1994K1	111,3	108,7	105,3	111,1	2005K1	261,2	245,7	242,9	255,2
1994K2	113,6	110,4	106,6	113,0	2005K2	263,5	249,2	246,0	258,3
1994K3	114,6	111,8	107,9	114,5	2005K3	266,4	252,5	249,1	261,7
1994K4	115,9	113,0	109,3	115,8	2005K4	270,0	255,4	252,0	264,9
1995K1	118,1	114,1	110,7	117,0	2006K1	274,5	258,4	254,6	267,9
1995K2	120,1	115,0	112,2	118,3	2006K2	278,7	261,3	256,9	270,3
1995K3	122,1	116,0	113,7	120,1	2006K3	281,6	264,2	258,8	272,4
1995K4	124,9	117,5	115,3	122,2	2006K4	281,9	267,2	260,5	274,1
1996K1	126,2	119,4	117,0	124,5	2007K1	282,2	270,1	261,9	275,7
1996K2	127,8	121,6	118,7	126,6	2007K2	282,8	272,5	263,0	277,3
1996K3	129,9	124,4	120,5	128,5	2007K3	283,3	274,0	264,1	278,8
1996K4	131,7	127,3	122,3	130,5	2007K4	287,6	274,3	265,0	280,1
1997K1	134,9	130,0	124,3	132,7	2008K1	289,9	274,1	265,8	280,9
1997K2	137,7	132,4	126,3	135,1	2008K2	291,4	274,0	266,4	281,5
1997K3	141,1	134,6	128,5	137,6	2008K3	291,8	273,5	266,9	281,7
1997K4	143,9	136,7	131,0	140,4	2008K4	289,1	272,7	267,0	281,3
1998K1	146,2	138,8	133,7	143,7	2009K1	287,4	271,2	266,9	280,2
1998K2	148,6	141,1	136,6	147,4	2009K2	284,5	269,5	266,5	278,9
1998K3	151,3	143,8	139,7	151,4	2009K3	282,9	268,1	265,8	277,5
1998K4	154,0	147,3	143,1	155,6	2009K4	282,9	267,1	264,8	275,9
1999K1	158,2	151,6	146,7	160,0	2010K1	283,0	266,6	263,5	273,9
1999K2	163,0	156,7	150,5	164,8	2010K2	284,2	266,4	262,1	271,9
1999K3	168,6	162,1	154,4	170,0	2010K3	284,8	266,1	260,4	269,6
1999K4	174,9	167,6	158,5	175,4	2010K4	283,6	265,3	258,5	267,2
2000K1	180,6	173,1	162,7	181,0	2011K1	281,9	263,6	256,3	264,5
2000K2	186,6	178,5	167,1	186,6	2011K2	278,6	261,4	253,8	261,6
2000K3	193,7	184,1	171,6	192,3	2011K3	277,1	258,7	251,1	258,6
2000K4	198,1	189,8	176,1	198,3	2011K4	274,3	255,1	248,3	255,5
2001K1	203,2	195,5	180,7	204,5	2012K1	269,3	250,6	245,3	252,3
2001K2	210,8	200,9	185,3	211,1	2012K2	264,3	245,8	242,2	248,9
2001K3	218,4	205,8	190,0	217,5	2012K3	259,6	241,2	239,1	245,2
2001K4	222,7	210,3	194,6	223,3	2012K4	254,7	237,0	236,1	241,6
2002K1	229,2	214,3	199,2	228,4	2013K1	253,8	233,7	233,3	238,0
2002K2	234,7	218,0	203,5	232,8	2013K2	251,9	231,5	230,7	234,7
2002K3	237,5	221,4	207,7	236,3	2013K3	250,1	230,0	228,2	232,0
2002K4	238,2	224,0	211,6	238,8	2013K4	248,7	229,1	225,9	229,8
2003K1	237,6	225,9	215,5	240,8	2014K1	246,4	228,7	223,5	228,6
2003K2	238,9	227,5	219,2	242,5	2014K2	243,3	229,0	221,1	228,2
2003K3	242,9	229,1	222,8	244,0	2014K3	242,2	229,7	218,6	228,6
2003K4	246,5	230,8	226,3	245,3	2014K4	239,1	230,5	216,1	229,4

Tabel B.9: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	96	332	288
2012K2	183	525	412
2012K3	120	346	264
2012K4	194	504	467
2013K1	99	294	277
2013K2	111	345	342
2013K3	155	449	293
2013K4	170	564	452
2014K1	136	410	351
2014K2	135	451	447
2014K3	184	518	490
2014K4	218	769	581
Trend			
2008K4 – 2014K4	-40,0%	-23,7%	-20,7%
2013K4 – 2014K1	2,8%	4,3%	7,2%
2014K1 – 2014K2	1,1%	1,9%	4,9%
2014K2 – 2014K3	2,4%	5,5%	4,5%
2014K3 – 2014K4	1,8%	8,6%	3,8%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	51	178	45	154
2012K2	81	287	102	238
2012K3	42	176	78	170
2012K4	91	262	103	242
2013K1	51	153	48	141
2013K2	49	174	62	171
2013K3	61	261	94	188
2013K4	79	296	91	268
2014K1	64	210	72	200
2014K2	74	242	61	209
2014K3	93	304	91	214
2014K4	110	416	108	353
Trend				
2008K4 – 2014K4	-37,2%	-21,8%	-48,1%	-31,0%
2013K4 – 2014K1	3,7%	4,0%	-0,3%	4,6%
2014K1 – 2014K2	2,6%	3,6%	-0,6%	0,2%
2014K2 – 2014K3	2,3%	5,7%	-0,2%	3,0%
2014K3 – 2014K4	1,6%	5,7%	-0,3%	8,7%

Tabel B.10: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	0.47%	0.41%	0.42%
2012K2	0.40%	0.48%	0.44%
2012K3	0.47%	0.40%	0.45%
2012K4	0.56%	0.52%	0.63%
2013K1	0.24%	0.26%	0.34%
2013K2	0.43%	0.49%	0.43%
2013K3	0.50%	0.48%	0.46%
2013K4	0.46%	0.56%	0.64%
2014K1	0.45%	0.48%	0.54%
2014K2	0.45%	0.60%	0.66%
2014K3	0.62%	0.59%	0.58%
2014K4	0.40%	0.61%	0.59%
Trend			
2008K4 – 2014K4	-18,3%	23,0%	20,7%
2013K4 – 2014K1	1,5%	6,1%	5,0%
2014K1 – 2014K2	1,6%	6,1%	4,4%
2014K2 – 2014K3	1,6%	6,1%	3,9%
2014K3 – 2014K4	1,4%	6,2%	3,6%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	0.40%	0.49%	0.52%	0.32%
2012K2	0.36%	0.59%	0.43%	0.36%
2012K3	0.43%	0.45%	0.51%	0.35%
2012K4	0.68%	0.64%	0.47%	0.39%
2013K1	0.20%	0.33%	0.26%	0.19%
2013K2	0.43%	0.61%	0.43%	0.37%
2013K3	0.43%	0.55%	0.55%	0.41%
2013K4	0.49%	0.71%	0.43%	0.42%
2014K1	0.51%	0.60%	0.41%	0.36%
2014K2	0.48%	0.79%	0.43%	0.41%
2014K3	0.74%	0.76%	0.53%	0.43%
2014K4	0.42%	0.76%	0.39%	0.47%
Trend				
2008K4 – 2014K4	-16,5%	42,1%	-23,4%	-2,6%
2013K4 – 2014K1	1,7%	6,8%	0,1%	4,5%
2014K1 – 2014K2	1,8%	6,9%	0,1%	4,7%
2014K2 – 2014K3	1,9%	6,8%	0,1%	5,1%
2014K3 – 2014K4	1,8%	6,8%	0,0%	5,3%

Tabel B.11: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	4.4%	5.1%	4.9%
2012K2	4.5%	5.2%	5.0%
2012K3	4.6%	5.2%	5.0%
2012K4	4.5%	5.1%	4.8%
2013K1	4.6%	5.2%	4.7%
2013K2	4.8%	5.3%	4.8%
2013K3	4.8%	5.3%	4.8%
2013K4	4.8%	5.1%	4.6%
2014K1	5.0%	5.2%	4.6%
2014K2	5.2%	5.3%	4.6%
2014K3	5.2%	5.3%	4.6%
2014K4	5.2%	5.2%	4.6%
Trend			
2008K4 – 2014K4	66,6%	46,1%	47,1%
2013K4 – 2014K1	2,4%	0,3%	-0,7%
2014K1 – 2014K2	2,5%	0,9%	-0,0%
2014K2 – 2014K3	1,6%	0,6%	-0,3%
2014K3 – 2014K4	1,0%	0,0%	-1,0%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	3.5%	4.9%	5.2%	5.2%
2012K2	3.6%	5.0%	5.3%	5.3%
2012K3	3.6%	4.9%	5.4%	5.4%
2012K4	3.5%	4.8%	5.3%	5.3%
2013K1	3.7%	5.0%	5.4%	5.3%
2013K2	3.8%	5.0%	5.6%	5.5%
2013K3	3.9%	5.1%	5.6%	5.5%
2013K4	3.7%	4.8%	5.6%	5.4%
2014K1	3.7%	4.9%	6.0%	5.4%
2014K2	3.8%	5.0%	6.4%	5.6%
2014K3	3.7%	4.8%	6.4%	5.8%
2014K4	3.7%	4.8%	6.4%	5.7%
Trend				
2008K4 – 2014K4	40,6%	41,0%	82,7%	50,3%
2013K4 – 2014K1	-0,2%	-0,3%	3,8%	0,8%
2014K1 – 2014K2	0,1%	-0,1%	3,6%	1,7%
2014K2 – 2014K3	0,0%	-1,2%	2,3%	1,9%
2014K3 – 2014K4	-0,0%	-1,6%	1,6%	1,5%

Tabel B.12: Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	233	237	232
2012K2	152	219	217
2012K3	150	249	214
2012K4	216	272	242
2013K1	196	250	241
2013K2	236	260	194
2013K3	216	201	178
2013K4	195	230	217
2014K1	153	244	178
2014K2	264	198	170
2014K3	218	186	164
2014K4	175	181	168
Trend			
2008K4 – 2014K4	59,2%	29,1%	46,7%
2013K4 – 2014K1	0,2%	-4,4%	-3,5%
2014K1 – 2014K2	0,1%	-5,5%	-3,7%
2014K2 – 2014K3	-0,4%	-5,9%	-3,7%
2014K3 – 2014K4	-0,7%	-6,0%	-3,7%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	225	224	246	264
2012K2	132	214	189	223
2012K3	126	168	184	320
2012K4	214	258	217	329
2013K1	322	232	163	273
2013K2	196	260	241	260
2013K3	162	149	246	318
2013K4	132	206	238	301
2014K1	151	263	159	224
2014K2	222	156	287	276
2014K3	179	176	264	237
2014K4	178	170	159	212
Trend				
2008K4 – 2014K4	53,0%	37,3%	63,9%	44,0%
2013K4 – 2014K1	0,4%	-3,4%	0,9%	-2,3%
2014K1 – 2014K2	0,4%	-4,5%	0,7%	-2,7%
2014K2 – 2014K3	0,4%	-4,7%	0,5%	-3,1%
2014K3 – 2014K4	0,4%	-4,7%	0,4%	-3,2%

Tabel B.13: Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	373	404	381
2012K2	398	442	418
2012K3	437	473	458
2012K4	471	490	493
2013K1	507	527	528
2013K2	515	529	546
2013K3	548	553	564
2013K4	564	586	599
2014K1	560	576	585
2014K2	568	570	579
2014K3	552	543	545
2014K4	559	545	532
Trend			
2008K4 – 2014K4	153,1%	127,9%	140,1%
2013K4 – 2014K1	2,1%	0,7%	0,3%
2014K1 – 2014K2	1,5%	-0,4%	-1,2%
2014K2 – 2014K3	1,1%	-1,0%	-2,1%
2014K3 – 2014K4	1,0%	-1,2%	-2,4%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	333	366	407	506
2012K2	359	386	418	523
2012K3	384	401	460	556
2012K4	426	432	503	594
2013K1	453	439	530	631
2013K2	452	459	538	652
2013K3	461	486	588	699
2013K4	470	526	609	696
2014K1	531	482	601	706
2014K2	523	459	580	690
2014K3	526	473	573	671
2014K4	517	456	575	659
Trend				
2008K4 – 2014K4	166,8%	114,8%	144,3%	144,9%
2013K4 – 2014K1	3,5%	0,2%	2,0%	0,7%
2014K1 – 2014K2	3,2%	-0,6%	1,5%	-0,3%
2014K2 – 2014K3	2,9%	-1,0%	1,2%	-1,0%
2014K3 – 2014K4	2,8%	-1,2%	1,1%	-1,2%

Tabel B.14: Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	13.4%	12.6%	12.6%
2012K2	10.4%	13.1%	13.0%
2012K3	9.9%	13.0%	14.0%
2012K4	13.8%	15.3%	15.2%
2013K1	14.1%	16.0%	16.9%
2013K2	13.1%	15.8%	13.6%
2013K3	11.2%	11.2%	12.2%
2013K4	11.2%	13.4%	12.8%
2014K1	10.6%	12.0%	10.8%
2014K2	10.7%	10.0%	9.0%
2014K3	12.0%	11.0%	10.0%
2014K4	9.4%	9.2%	9.4%
Trend			
2008K4 – 2014K4	40,9%	25,7%	37,6%
2013K4 – 2014K1	-1,9%	-6,8%	-7,9%
2014K1 – 2014K2	-2,1%	-7,4%	-7,9%
2014K2 – 2014K3	-2,3%	-7,5%	-7,2%
2014K3 – 2014K4	-2,5%	-8,3%	-7,2%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	12.7%	12.1%	13.9%	15.0%
2012K2	10.0%	13.1%	11.2%	13.2%
2012K3	9.0%	11.1%	10.5%	17.0%
2012K4	12.5%	14.3%	18.1%	17.8%
2013K1	19.3%	15.5%	13.7%	17.5%
2013K2	12.1%	16.2%	14.4%	15.4%
2013K3	8.5%	10.0%	13.6%	13.3%
2013K4	10.0%	12.3%	13.3%	15.0%
2014K1	8.1%	11.2%	11.7%	13.7%
2014K2	8.2%	8.7%	14.9%	13.0%
2014K3	9.6%	10.1%	13.9%	12.4%
2014K4	6.4%	7.6%	14.0%	11.3%
Trend				
2008K4 – 2014K4	23,8%	12,0%	80,9%	44,0%
2013K4 – 2014K1	-3,3%	-8,0%	1,5%	-4,9%
2014K1 – 2014K2	-3,7%	-9,1%	1,4%	-5,4%
2014K2 – 2014K3	-4,0%	-9,8%	1,4%	-5,9%
2014K3 – 2014K4	-4,3%	-11,4%	1,4%	-6,5%

Tabel B.15: Verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	10.9%	8.2%	8.5%
2012K2	8.9%	9.4%	8.9%
2012K3	10.4%	7.7%	9.2%
2012K4	12.3%	10.0%	12.6%
2013K1	5.2%	5.1%	7.0%
2013K2	9.3%	9.5%	9.1%
2013K3	10.4%	9.1%	9.5%
2013K4	9.4%	10.6%	13.3%
2014K1	9.5%	9.4%	11.7%
2014K2	9.1%	11.5%	14.2%
2014K3	11.9%	11.2%	12.6%
2014K4	7.7%	11.6%	12.7%
Trend			
2008K4 – 2014K4	-54,1%	-23,2%	-31,6%
2013K4 – 2014K1	0,8%	2,2%	6,0%
2014K1 – 2014K2	-0,1%	4,5%	5,9%
2014K2 – 2014K3	3,1%	10,6%	6,1%
2014K3 – 2014K4	3,8%	12,1%	5,6%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	11.9%	10.2%	10.3%	6.3%
2012K2	10.2%	12.1%	8.2%	6.9%
2012K3	11.9%	9.0%	9.6%	6.6%
2012K4	18.9%	13.0%	8.8%	7.3%
2013K1	5.9%	6.9%	4.9%	3.6%
2013K2	11.6%	12.3%	8.0%	6.9%
2013K3	11.4%	11.0%	9.9%	7.4%
2013K4	12.6%	13.9%	7.7%	7.6%
2014K1	13.8%	12.7%	7.3%	6.6%
2014K2	13.1%	16.1%	7.1%	7.5%
2014K3	19.4%	15.3%	8.3%	7.7%
2014K4	11.3%	15.8%	6.1%	8.1%
Trend				
2008K4 – 2014K4	-40,6%	-9,9%	-64,0%	-42,7%
2013K4 – 2014K1	6,6%	5,1%	-1,2%	3,0%
2014K1 – 2014K2	1,8%	9,3%	-0,9%	2,4%
2014K2 – 2014K3	5,1%	14,3%	-0,2%	4,3%
2014K3 – 2014K4	2,3%	14,2%	0,2%	6,1%

Tabel B.16: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012K1	5.5%	4.3%	6.1%
2012K2	4.6%	3.6%	4.9%
2012K3	3.9%	5.6%	3.6%
2012K4	4.4%	4.7%	5.5%
2013K1	3.7%	4.0%	6.1%
2013K2	2.8%	3.1%	3.9%
2013K3	3.6%	3.6%	4.8%
2013K4	3.8%	4.5%	4.6%
2014K1	3.1%	4.1%	4.9%
2014K2	2.9%	3.1%	4.5%
2014K3	2.3%	3.9%	3.5%
2014K4	4.1%	4.1%	5.9%
Trend			
2008K4 – 2014K4	-28,1%	-24,3%	-2,8%
2013K4 – 2014K1	-1,6%	-1,2%	0,1%
2014K1 – 2014K2	-1,6%	-1,3%	0,1%
2014K2 – 2014K3	-1,6%	-1,3%	0,1%
2014K3 – 2014K4	-1,7%	-1,3%	0,1%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012K1	5.6%	4.9%	5.5%	3.7%
2012K2	3.8%	4.2%	5.0%	3.0%
2012K3	5.4%	7.1%	3.1%	4.3%
2012K4	3.7%	4.9%	4.7%	4.4%
2013K1	2.9%	4.1%	4.1%	3.9%
2013K2	2.2%	3.3%	3.1%	2.9%
2013K3	3.5%	3.9%	3.6%	3.3%
2013K4	4.3%	5.3%	3.5%	3.8%
2014K1	4.0%	4.4%	2.7%	3.8%
2014K2	3.4%	3.4%	2.7%	2.9%
2014K3	2.5%	4.3%	2.3%	3.4%
2014K4	3.7%	4.7%	4.3%	3.5%
Trend				
2008K4 – 2014K4	-22,1%	-11,2%	-25,6%	-35,2%
2013K4 – 2014K1	-1,1%	-0,6%	-1,4%	-2,1%
2014K1 – 2014K2	-1,2%	-0,6%	-1,4%	-2,1%
2014K2 – 2014K3	-1,2%	-0,6%	-1,4%	-2,1%
2014K3 – 2014K4	-1,2%	-0,6%	-1,5%	-2,2%

Ortec Finance bv
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)10 700 50 00
Fax +31 (0)10 700 50 01

Ortec Finance bv
Barajasweg 10
1043 CP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 700 97 00
Fax +31 (0)20 700 97 01

Ortec Finance Ltd
23 Austin Friars
London EC2N 2QP
United Kingdom
Tel. +44 (0)20 3178 3913
Fax +44 (0)20 3178 6164

Ortec Finance AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 (0)55 410 38 38
Fax +41 (0)55 410 80 36

www.ortec-finance.com

ORTEC FINANCE